

Le 23 février 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** »)

Communiqué annuel : Résultats annuels 2021

- **EPRA Earnings*** de 151,5 millions € au 31 décembre 2021 (+30 % par rapport au 31 décembre 2020¹) ou 4,35 €/action
- **Revenus locatifs** atteignent 232,1 millions € au 31 décembre 2021 (+24 % par rapport au 31 décembre 2020)
- **Confirmation du dividende** proposé de 3,40 €/action (brut)
- **Patrimoine immobilier*** d'environ 4,9 milliards € au 31 décembre 2021, en hausse d'environ 1,1 milliard € (+28 %) par rapport à la fin de l'exercice précédent (31 décembre 2020)
- **587 sites d'immobilier de santé** avec 44.000 utilisateurs, répartis sur 8 pays :
 - 1.213 millions € en Belgique (83 sites)
 - 1.058 millions € en Allemagne (101 sites)
 - 860 millions € en Finlande (198 sites)
 - 822 millions € au Royaume-Uni (102 sites)
 - 564 millions € aux Pays-Bas (72 sites)
 - 92 millions € en Irlande (9 sites)
 - 78 millions € en Suède (22 sites)
- **Programme d'investissement** de 767 millions € de projets de construction et de rénovation. En 2021, 41 projets ont été achevés pour un budget d'investissement total d'environ 289 millions€
- **Durée résiduelle moyenne pondérée des baux** de 20 ans et taux d'occupation de 100 %
- **Plus de 330 millions € levés** sur les marchés des capitaux via une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (286 millions €) et 2 apports en nature
- **Taux d'endettement** de 42,6 % au 31 décembre 2021
- **Première notation financière** de S&P Global : BBB avec une perspective stable
- **Première émission obligataire durable** de 500 millions € réalisée avec succès
- **Prévision pour l'exercice 2022** : proposition de dividende de 3,70 €/action (brut)

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

¹ Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 31 décembre 2020 ont été établis par différence sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période).



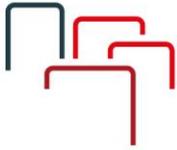
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA ²	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)
Chiffres clés immobiliers		
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ³	4.896	3.815
Nombre de bâtiments	587	496
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,5%	5,8%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	4,9%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	5,3%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,5%	0,2%
WAULT (en années)	20	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	1,9%	1,0%
Chiffres clés financiers		
Revenus locatifs (en millions €)	232,1	187,5
EPRA Earnings* (en millions €)	151,5	116,2
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	281,8	103,9
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	16,7%	19,2%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	16,7%	19,2%
Taux d'endettement (en %)	42,6%	43,2%
Coût moyen des dettes (en %)	1,4%	1,5%
Coût moyen des dettes (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,6%	1,7%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	5,7	4,4
Ratio de couverture (en %)	90,3%	72,9%
Chiffres clés par action		
EPRA Earnings* (en €/action)	4,35	4,23
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	8,10	3,78
EPRA NRV* (en €/action)	88,36	74,01
EPRA NTA* (en €/action)	76,05	62,92
EPRA NDV* (en €/action)	72,35	58,70

² Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 31 décembre 2020 ont été établis par différence sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période).

³ 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2021

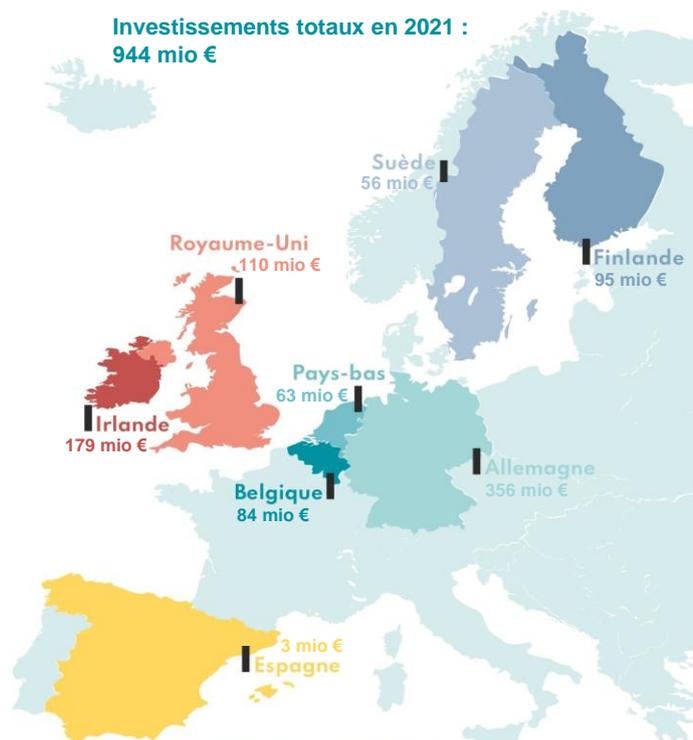
En 2021, Aedifica a démontré la pérennité de ses ambitions en tant qu'investisseur européen de premier plan dans l'immobilier de santé. Son internationalisation s'est poursuivie à un rythme de croisière avec de nombreux achèvements de projets et acquisitions dans les huit pays européens où le Groupe est actif. La confiance du marché dans la stratégie de croissance d'Aedifica s'est traduite par trois augmentations de capital pour plus de 330 millions €, mais aussi par l'émission réussie d'une première obligation durable de 500 millions € qui bénéficie d'une notation de crédit « investment grade » de S&P. Le Groupe est donc bien armé pour poursuivre ses efforts de croissance et de durabilité.

EXPANSION EUROPEENNE

Les ambitions internationales d'Aedifica se sont à nouveau manifestées en 2021. Le Groupe a en effet réalisé ses premiers investissements en Irlande et en Espagne. Au cours de cette année, le groupe a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans 100 sites pour environ 943,5 millions €. De plus, 41 nouveaux projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant d'environ 289 millions €.

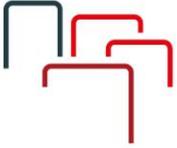
Tous les investissements réalisés en 2021 ont permis de faire croître le portefeuille immobilier d'Aedifica qui représente 587 sites et une capacité de plus de 32.700 résidents et plus de 11.000 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* a augmenté d'environ 1.082 millions € (+28 %) pour atteindre 4.896 millions € (contre 3.815 millions € en début d'exercice).

Au 31 décembre 2021, 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 767 millions € (voir annexe 4). Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait atteindre 5,5 milliards € d'ici fin 2024.



RÉSULTATS SOLIDES

Aedifica se concentre non seulement sur ses investissements et sa croissance, mais aussi sur la gestion prudente de son patrimoine immobilier existant. En 2021, le résultat de cet engagement se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 232,1 millions € (187,5 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 24 %). L'EPRA Earnings* est supérieur au budget préalablement défini et s'élève à 151,5 millions €, soit 4,35 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 282 millions €. Aedifica démontre ainsi sa capacité à croître tout en continuant à mettre l'accent sur ses performances financières grâce à une augmentation du bénéfice par action et à un juste taux d'endettement. Sur la base de ces résultats, le conseil d'administration d'Aedifica proposera un dividende brut de 3,40 € (sujet au précompte mobilier réduit de 15 %) à l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CROISSANCE DURABLE

Aedifica se concentre plus que jamais sur ses objectifs de durabilité qu'elle met en pratique en investissant dans le (re)développement et la rénovation des établissements de soins (bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle en Irlande et aux Pays-Bas notamment). L'ambitieuse stratégie de développement durable du Groupe porte ses fruits, comme en témoignent les scores de différentes évaluations ESG. Le score GRESB, le Green Star Rating et le MSCI rating ont sensiblement progressé. Le Sustainability Risk Rating a continué à diminuer. Le reporting environnemental du Groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la deuxième année consécutive. Par ailleurs, Aedifica a émis sa première obligation durable pour un montant total de 500 millions €, portant le financement durable du Groupe à 28 %.

CROISSANCE FUTURE

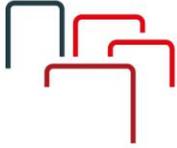
En 2021, Aedifica a une nouvelle fois prouvé qu'elle pouvait réaliser ses ambitions de croissance, et ce malgré un environnement macroéconomique volatil. Le Groupe souhaite poursuivre sur la même voie en 2022. Cette nouvelle année a déjà permis à Aedifica de concrétiser ses ambitions de croissance à l'international avec la réalisation d'une série de projets aux Pays-Bas, en Allemagne et en Finlande. Diverses nouvelles opportunités d'investissement sont également à l'étude. La croissance future du Groupe est en outre déjà assurée par un vaste programme d'investissement. Cette combinaison de nouveaux investissements et d'engagements existants en matière de développement, d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement de nombreux sites, permet à Aedifica de constituer un portefeuille d'immeubles de grande qualité. Ceux-ci génèrent des rendements nets attractifs. Aedifica peut ainsi renforcer sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse.

Pour l'exercice 2022, l'EPRA Earnings* devrait s'élever à 4,77 € par action. Le conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 9 % à 3,70 € par action.



Seniorenzentrum Alte Zwirnerei à Gersdorf (DE)

Inclus dans la transaction de portefeuille de 19 maisons de repos en Allemagne, annoncée en avril 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

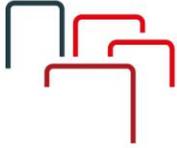
2. Événements importants

2.1. Investissements, achèvements et cessions en 2021

- 943,5 millions € de nouveaux investissements et développements

Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans 100 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne pour un montant total d'environ 943,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Belgique									
8 maisons de repos Orpea	Rénovation & redéveloppement (accent sur la durabilité)	Bruxelles	28/05/2021	-	47	En ligne avec le rendement locatif général BE	2024-2027	Prolongation de la durée des baux de 15 ans - NNN	Orpea
Domaine de la Rose Blanche	Acquisition	Durbuy	29/06/2021	20	-	4,5%	-	27 ans - NNN	My-Assist
Résidence le Douaire	Forward purchase	Anderlues	10/10/2021	-	17	4,5%	Q1 2024	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne									
Portefeuille Azurit (19 sites)	Acquisition	Allemagne	31/03/2021	245	-	5%	-	25 ans - NN	Azurit
5 campus de soins faisant partie du 2 ^{ème} accord-cadre avec Specht Gruppe	Acquisition & développement	Allemagne	29/06/2021	8	70	5%	2022-2023	30 ans - NNN	Accord-cadre de location avec Specht Gruppe
Haus Wedau & Haus Marxloh	Acquisition	Duisburg	26/11/2021	18	-	5,5%	-	25 ans - NN	Procuritas
Seniorenzentrum Borna	Acquisition	Borna	01/12/2021	15	-	5%	-	25 ans - NN	Azurit
Pays-Bas									
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisition & développement	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Korian Netherlands
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
Martha Flora Breda	Acquisition & développement	Breda	28/05/2021	2,5	5	5,5%	Q4 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
De Volder Staete	Acquisition & développement	Almere	06/07/2021	1,5	10	5,5%	Q4 2022	25 ans - NNN	Amado Zorg Stichting Pinahuis
Alphen Raadhuisstraat ⁴	Acquisition & développement	Alphen a/d Rijn	16/12/2021	3	4	5,5%	Q4 2022	15 ans - NN	Stichting Fundis
Waarder Molendijk ⁴	Acquisition & développement	Waarder	16/12/2021	3	5	5,5%	Q2 2023	15 ans - NN	Stichting Fundis
Tiel Bladergroenstraat	Acquisition & développement	Tiel	16/12/2021	2,5	7	5,5%	Q2 2023	20 ans - NNN	Saamborgh
Royaume-Uni ⁵									
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home Shipley Canal Works	Acquisition	Harlow Saffron Walden Colchester Shipley	14/01/2021	45	-	5,5%	-	30 ans - NNN	Excelcare
Aylesbury Martin Dalby	Acquisition & développement	Aylesbury	05/03/2021	2	8	6%	Q3 2022	30 ans - NNN	Burlington
Wellingborough Glenvale Park	Acquisition & développement	Aylesbury	17/05/2021	2	10	7%	Q4 2022	30 ans - NNN	Maria Mallaband
The Uplands	Acquisition & développement	Wellingborough	02/07/2021	3	12	5,5%	Q1 2022	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Corby Priors Hall Park ⁶	Acquisition	Shrewsbury	25/10/2021	14	-	6,5%	-	30 ans - NNN	Bondcare
	Développement	Corby	26/11/2021	14	-	5,5%	-	30 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Finlande									
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	28/01/2021	-	3	6%	Q1 2022	20 ans - NN	Rinne Koti
Turku Herttuankulma	Développement	Turku	28/01/2021	-	6	6%	Q4 2022	20 ans - NN	Ikifit
Espoo Rajamäennynnahde	Acquisition	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 ans - NN	Pihljanjantertut Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisition	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 ans - NN	Peurunka Oy
Tampereen Haiharansuu	Développement	Tampere	15/03/2021	-	3	6,5%	Q1 2022	15 ans - NN	Tampereen ensija turvakoti
Kokkola Ilkantie	Acquisition	Kokkola	28/06/2021	12,5	-	7%	-	WAULT 8 ans - NN	Locataires multiples
Kokkola Metsämäentie									
Kokkola Kärryatie									
Kangasala Vällintie	Développement	Kangasala	28/06/2021	-	2,5	6,5%	Q4 2022	15 ans - NN	Pilke
Oulu Juhlarssi	Développement	Oulu	28/06/2021	-	7	6,5%	Q3 2022	15 ans - NN	Attendo
Kotka Särämäjankatu ⁷	Développement	Kotka	31/08/2021	3	-	6,5%	-	15 ans - NN	Autismissäätiö
Kuopio Opistotie	Développement	Kuopio	06/09/2021	2	11	6%	Q4 2022	15 ans - NN	Norlandia
Helsinki Ensikodintie	Redéveloppement	Helsinki	30/09/2021	-	12	6%	Q4 2022	30 ans - NN	Helsingin Ensikoti



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Tampere service community	Développement	Tampere	30/09/2021	1	9	6%	Q1 2023	20 ans - NN	2 exploitants expérimentés
Helsinki Kansantie	Développement	Helsinki	20/10/2021	-	11,5	6%	Q4 2022	20 ans - NN	Municipalité de Helsinki
Nurmijärven Luhtavillantie ⁸	Développement	Nurmijärvi	31/12/2021	3	-	7%	-	15 ans - NN	Pilke
Suède ⁵				47,5	8				
16 centres de soins résidentiels spécialisés	Acquisition sous conditions suspensives	Suède	08/09/2021	47	6	4,5%	2 bâtiments en 2022	WAULT 13 ans - NN	Locataires multiples
Enköping Litslenavägen	Développement	Enköping	19/08/2021	0,5	2	6%	Q3 2022	15 ans - NN	Serigmo Care KAS
Irlande				97	81,5				
Bridhaven	Acquisition	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Waterford care home	Acquisition	Waterford	17/06/2021	26	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
New Ross care home		New Ross							
Bunclody care home		Bunclody							
Killerig care home		Killerig							
Millbrook Manor	Acquisition & extension	Saggart	26/07/2021	13	4	5,5%	Q3 2022	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
St. Doolagh's	Acquisition & développement	Balgriffin	26/07/2021	5	14,5	5,5%	Q3 2022	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dublin Stepside	Acquisition & développement	Dublin	23/08/2021	5	25	5,5%	Q3 2023	25 ans - NNN	Virtue
Altadore Nursing Home	Acquisition	Dublin	08/10/2021	18	-	5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Tramore Nursing Home, Kibarry Nursing Home & Kilkenny Nursing Home	Acquisition & développement	Tramore, Waterford City & Kilkenny	19/10/2021	5	38	5,5%	Q3 2022 - Q1 2023	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Espagne				2,5	-				
Salamanca Raimundo	Acquisition & développement	Salamanca	22/10/2021	2,5	-	5,5%	2023	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				586	357,5				

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 Annexe 4).

³ Ce projet est développé 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.

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

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

⁶ Projet de développement annoncé le 22 mars 2021 et construction achevée le 26 novembre 2021.

⁷ Projet de développement annoncé au premier trimestre 2021 et construction achevée le 31 août 2021.

⁸ Projet de développement annoncé au premier trimestre 2021 et construction achevée le 31 décembre 2021.



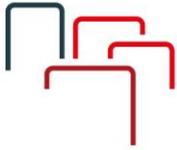
Bälinge Lövsta 10:140 à Uppsala (SE)

Inclus dans la transaction de portefeuille de 16 centres de soins résidentiels spécialisés en Suède, réalisée en septembre 2021



Sorgvliet à Linter (BE)

Projet d'extension achevé en juillet 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

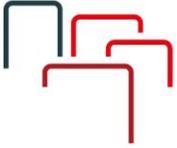
- 41 projets achevés

En 2021, 41 projets de développement du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés pour un montant total de 289 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				13,5			
Kasteelhof	Extension	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 ans - NNN	Korian Belgium
De Duinpieper	Extension & rénovation	Ostende	01/06/2021	3	5,5%	27 ans - NNN	Dorian groep
Sorgvliet	Extension	Linter	09/07/2021	6	5%	Prolongation de la durée du bail de 20 ans - NNN	Korian Belgium
Plantijn	Extension	Kapellen	25/08/2021	1,5	5%	Prolongation de la durée du bail de 27 ans - NNN	Armonea
Allemagne				112			
Seniorenquartier Kaemenas Hof	Développement	Bremen	29/03/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Heiligenhafen	Développement	Heiligenhafen	30/04/2021	13	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Espelkamp	Développement	Espelkamp	17/05/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	31/05/2021	10	5,5%	WAULT 28 ans - NN	SARA
Seniorenquartier Weyhe	Développement	Weyhe	29/09/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Wolfsburg	Développement	Wolfsburg	21/12/2021	28	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Cuxhaven	Développement	Cuxhaven	22/12/2021	16	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Pays-Bas				35			
Villa Nuova	Développement	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 ans - NNN	Korian Netherlands
Nieuw Heerenhage	Développement	Heerenveen	15/06/2021	20	5,5%	25 ans - NNN	Stichting Rendant
Martha Flora Hulsberg	Développement	Hulsberg	17/11/2021	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Martha Flora Dordrecht	Développement	Dordrecht	8/12/2021	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Royaume-Uni ²				36,5			
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
The Sycamores	Extension	Wakefield	10/06/2021	1	6%	WAULT 18 ans - NNN	Burlington
Priesty Fields	Forward purchase	Congleton	20/10/2021	18,5	5,5%	30 ans - NNN	Handsale
Finlande				85			
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	Dagmaaria
Lohjan Sahapiha (maison de repos)	Développement	Lohja	30/06/2021	7	6%	15 ans - NN	Attendo
Lohjan Sahapiha (crèche)	Développement	Lohja	30/06/2021	1	6%	15 ans - NN	Pilke
Kuopion Männistökatu	Développement	Kuopio	30/06/2021	5	6%	15 ans - NN	Municipalité de Kuopio
Kuopion Amerikanraitti	Extension	Kuopio	15/07/2021	1	8%	15 ans - NN	Priimi
Lohja Porapojankuja	Développement	Lohja	16/07/2021	2	5,5%	20 ans - NN	Aspa
Raahe care home	Développement	Raahe	15/08/2021	7,5	5,5%	15 ans - NN	Municipalité de Raahe
Kajaani Uitontie	Développement	Kajaani	31/08/2021	3	7%	20 ans - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Oulu Ukkoherantie	Développement	Oulu	17/09/2021	2,5	6,5%	20 ans - NN	Rinnekti
Kuusankosken Keva	Développement	Kouvola	30/09/2021	2,5	6,5%	15 ans - NN	Validia
Oulu Salonpään koulu	Développement	Oulu	30/09/2021	6	7%	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Espoon Matinkartanontie	Développement	Espoo	08/11/2021	19	6,5%	25 ans - NN	Kristillinen koulu
Oulu Valjastie	Développement	Oulu	30/11/2021	5	9%	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Salo Papinkuja	Développement	Salo	30/11/2021	4	6%	20 ans - NN	Huhtihovi
Hämeenlinna Kampuskaarre	Développement	Hämeenlinna	15/12/2021	3	6,5%	20 ans - NN	Stafiko
Jyväskylän Harjutie	Développement	Jyväskylä	21/12/2021	2,5	7%	15 ans - NN	Musiikkipäiväkotit Priimi
Turun Lemmontie	Développement	Turku	29/12/2021	3	6%	15 ans - NN	Rinnekti
Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	Développement	Helsinki	30/12/2021	5	6%	10 ans - NN	Pääkaupungin turvakoti
Suède ²				7			
Upplands Väsby Havregatan	Développement	Upplands Väsby	01/08/2021	3,5	6,5%	15 ans - NN	Norlandia Förskolor
Förskola Kallinge	Développement	Ronneby	15/11/2021	3,5	7%	15 ans - NN	Täby pedagogerna
Total				289			

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Cessions en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

Au cours de l'exercice 2021, dix sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ¹
Randolph House	Scunthorpe	Royaume-Uni	10/02/2021	1,3
De Notelaar (terrain)	Olen	Belgique	22/03/2021	0,3
Service-Residenz Schloss Bensberg	Bergisch Gladbach	Allemagne	30/06/2021	17,3
Martha Flora Lochem	Lochem	Pays-Bas	02/08/2021	2
The Elms ¹	Sutton	Royaume-Uni	26/08/2021	0,9
Bois de la Pierre (terrain)	Waver	Belgique	24/09/2021	0,2
Residentie La Tour	Roermond	Pays-Bas	06/10/2021	9,7
Devonshire House & Lodge	Plymouth	Royaume-Uni	23/11/2021	7,7
Elburton Heights				
De Notelaar (terrain)	Olen	Belgique	14/12/2021	0,2
Residentie Sibelius	Oss	Pays-Bas	22/12/2021	14,1
Total				53,7

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

- Aedifica s'associe à Dunavast-Sonneborgh pour le développement d'immobilier de santé aux Pays-Bas

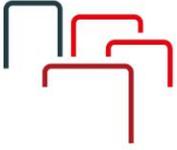
Le 1^{er} octobre 2021, Aedifica a conclu un **partenariat stratégique** avec Dunavast-Sonneborgh pour **développer conjointement l'immobilier de santé aux Pays-Bas**, plus particulièrement dans le segment sans but lucratif. Dunavast et Sonneborgh sont des promoteurs et des investisseurs immobiliers expérimentés qui disposent d'un réseau étendu au sein du marché des soins de santé néerlandais. Ce partenariat est une excellente opportunité pour Aedifica de constituer un nouveau pipeline de projets de (re)développement de qualité. Les parties ont l'ambition de développer un portefeuille d'environ 100 millions €. Un certain nombre d'opportunités d'investissement sont à l'étude. Les deux premiers projets dans le cadre de cette coopération (à Alphen aan den Rijn et Waarder) ont été annoncés le 16 décembre 2021.



*Priestly Fields à Congleton (UK)
Forward purchase réalisé en octobre 2021*



*Oulu Valjastie à Oulu (FI)
Projet de développement achevé en novembre 2021*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Evénements importants après le 31 décembre 2021

- Nouveau projet de développement au Royaume-Uni

Après le 31 décembre 2021, Aedifica a annoncé un nouveau projet de développement au Royaume-Uni pour un montant de 16 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni ³				-	16				
Market Drayton Great Hales	Développement	Market Drayton	17/02/2022	-	16	6%	Q1 2023	30 ans - NNN	MMCG
Total				-	16				

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.

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

- Achèvements en Allemagne, aux Pays-Bas et en Finlande

Après le 31 décembre 2021, Aedifica a achevé quatre projets de développement du programme d'investissement en Allemagne, aux Pays-Bas et en Finlande.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				7			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition sous conditions suspensives	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 ans - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Pays-Bas				10			
LLT Almere Buiten	Développement	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 ans - NNN	Saamborgh
Het Gouden Hart Soest ²	Développement	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Finlande				3			
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 ans - NN	Rinnekti
Total				20			

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.

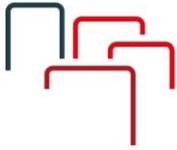
³ Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian ont financé chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la part du budget qui a été financée par Aedifica.



Martha Flora Oegstgeest à Oegstgeest (NL)
Illustration d'un nouveau projet de développement



Seniorenquartier Weyhe à Weyhe (DE)
Projet de développement achevé en septembre 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Cessions en Finlande

Après le 31 décembre 2021, neuf sites en Finlande ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ¹
Oulun Rakkakiventie	Oulu	Finlande	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastaantie	Ylöjärvi			
Oulun Kehätie	Oulu			
Porin Palokärjentie	Pori			
Sipoon Satotalmantie	Sipoo			
Vindin Pengerkuja	Vihti			
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta			
Siilinjärven Honkarannantie	Siilinjärvi			
Kouvolan Pappilantie	Kouvola			
Total				29

- Orpea dans la tourmente

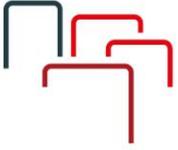
En France, le prestataire de soins Orpea a été mis en examen à la suite des révélations dans les médias. Celles-ci ont ébranlé le secteur des soins aux personnes âgées. Les accusations lancées contre Orpea France concernent des négligences dans la prise en charge des personnes âgées au sein de ses résidences services; une gestion privilégiant les bénéficiaires à la qualité des soins ainsi que des activités frauduleuses.

Orpea représente 5 % des revenus locatifs contractuels d'Aedifica (Belgique : 3 % ; Allemagne : 1 % ; Pays-Bas : 1 %). Aedifica ne détient pas d'immobilier de santé en France. Sur la base des informations actuelles, aucun impact significatif n'est donc attendu sur les loyers des établissements de soins d'Aedifica exploités par Orpea.

La prise en charge des personnes âgées par les opérateurs européens se fait dans un cadre hautement réglementé et contrôlé. Par le passé, d'autres pays européens ont également connu des incidents liés à la qualité des soins. De tels incidents conduisent normalement à une intensification des inspections par les autorités compétentes et/ou à des sanctions spécifiques (ex. : arrêt temporaire des admissions ou fermeture d'établissement dans des cas exceptionnels). Les autorités de contrôle portent ensuite une attention particulière à la mise en place et à l'exécution d'un plan d'action correctif par l'opérateur mis en cause. Ces incidents peuvent enfin mener à des changements de réglementation, dans un pays ou une région, visant à améliorer la qualité des soins au sein du secteur. Lorsqu'elles imposent de nouvelles réglementations, les autorités essaient toutefois de le faire sans perturber le marché ou les opérateurs pour éviter tout effet pervers : leur but est en effet d'améliorer la qualité des soins et non l'inverse. Aedifica est profondément convaincue qu'un cadre réglementaire équilibré et des inspections adéquates devraient permettre de réduire les incidents et les turbulences sur le marché, pour le bienfait des résidents, des opérateurs et de toutes les parties prenantes du marché.

Dans le respect des règles et des pratiques autorisées localement, Aedifica examine à la fois les indicateurs de performance financiers et non financiers de ses biens lors de l'analyse de ses investissements et développements potentiels et pour la gestion de son portefeuille de biens existants. Le principal indicateur financier est le taux de couverture des loyers qui permet d'évaluer la pérennité du loyer en se fondant sur des prévisions de revenus et de coûts normales. En matière d'indicateurs non financiers, Aedifica prend en compte la qualité et la réputation du locataire en se fondant sur les informations accessibles au public, comme les rapports d'inspection des soins, qui sont ensuite discutées avec l'opérateur.

À chaque fois que des incidents graves impliquant des opérateurs de soins seront signalés, Aedifica évaluera toujours ses propres procédures et les adaptera au besoin, en fonction des résultats des enquêtes publiques.

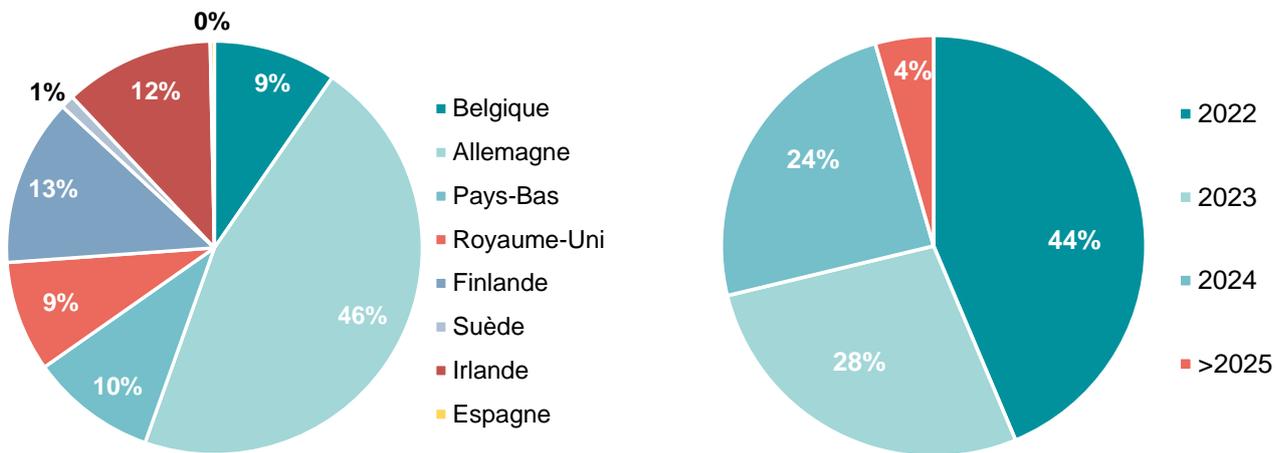


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

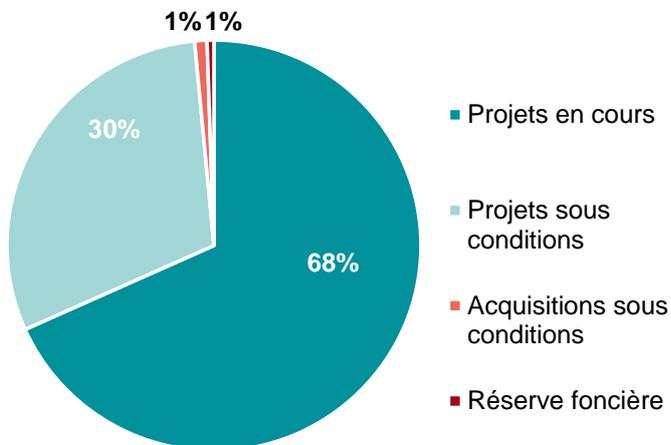
Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.3. Programme d'investissement au 31 décembre 2021

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 767 millions € au 31 décembre 2021 (voir Annexe 4). Le budget d'investissement se répartit comme suit :



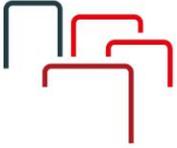
Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



Martin Dalby à Aylesbury (UK)
Illustration d'un nouveau projet de développement



Kilbarray Nursing Home à Waterford City (IE)
Illustration d'un nouveau projet de développement



Le 23 février 2022 – 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 Belgian M&A Awards en mars 2021 pour son acquisition de Hoivatilat, l'investisseur finlandais en immobilier de santé qui développe des concepts de soins résidentiels 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 d'une importance stratégique capitale. 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.

- Ingrid Daerden, CFO d'Aedifica, a été élue Trends CFO de l'année 2021

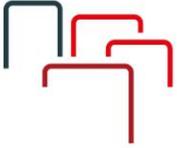
En octobre 2021, **Ingrid Daerden, CFO d'Aedifica**, a été élue « Trends CFO of the Year 2021 ». Ce prix est décerné chaque année par les magazines financiers belges Trends et Trends-Tendances au CFO qui a donné le ton en Belgique au cours de l'année écoulée. Le jury a retenu Ingrid comme lauréate pour sa contribution au développement stratégique et au financement de la croissance d'Aedifica. Le jury a également salué l'intégration de critères de durabilité et ESG dans la politique financière et reconnu son attitude professionnelle et transparente.

- Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, est nommé pour le Trends Manager de l'Année 2021

En novembre 2021, **Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica**, a été nommé par le magazine financier belge Trends pour le prix « Trends Manager de l'Année 2021 », la distinction la plus prestigieuse pour un chef d'entreprise en Belgique. Ce prix est décerné chaque année à un CEO qui, en tant que chef d'entreprise inspirant, a réussi à obtenir des résultats durables et remarquables et qui a pris d'excellentes décisions de gestion qui ont stimulé l'innovation et la croissance. Il s'agit d'une reconnaissance de la croissance internationale d'Aedifica sur l'année écoulée et de sa stratégie à long terme en tant qu'investisseur dans l'immobilier de santé européen. Le « Trends Manager de l'Année » sera annoncé le 16 mars 2022.

- Aedifica a acquis la société de gestion immobilière britannique Layland Walker

Aedifica a établi **une équipe locale au Royaume-Uni** en intégrant son partenaire britannique de longue date en gestion immobilière, Layland Walker. Le 26 octobre 2021, Aedifica a acquis 100 % des actions de Layland Walker Ltd. À la suite de cette transaction, le nom de la société est devenu « Aedifica UK Management ». Layland Walker a été établi en 2003 et fournit depuis huit ans des services de gestion immobilière pour le portefeuille britannique qu'Aedifica a acquis en 2019. L'ensemble du personnel actuel a rejoint l'équipe d'Aedifica, assurant ainsi la continuité des opérations au Royaume-Uni.



Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Gestion des ressources financières

3.1. Notation financière

Le 30 août 2021, Aedifica a reçu sa première notation financière de S&P Global. Le Groupe s'est vu attribuer une note d'investissement BBB avec une perspective stable. Aedifica s'est engagée dans ce processus de notation financière afin de bénéficier d'un meilleur accès aux marchés des capitaux avec des conditions de financement attractives (voir section 3.2 ci-dessous), tout en attirant une base d'investisseurs plus large. Selon S&P, cette notation reflète la solidité du bilan et du modèle économique d'Aedifica. 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 une pérennité des profits au cours des prochaines années. La notation financière de S&P est disponible sur le [site web d'Aedifica](#).

3.2. Emission obligatoire durable de 500 millions €

Le 2 septembre 2021, Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligatoire 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. La forte demande des investisseurs pour Aedifica s'est traduite par un carnet d'ordres de 1,8 milliard €, couvrant plus de 3,6 fois la taille de la transaction.

Le produit de l'émission obligatoire sera utilisé pour (re)financer des établissements de santé répondant aux critères de durabilité et d'écologie tels que définis dans le [Sustainable Finance Framework](#) d'Aedifica. La société V.E. a fourni une [Second Party Opinion](#) sur l'alignement de ce Sustainable Finance Framework avec les normes internationales pertinentes, y compris les principes des obligations vertes et sociales de l'ICMA (Green and Social Bond Principles).

L'obligation est cotée à la Bourse de Luxembourg (Euro MTF Market) depuis le 9 septembre 2021.

3.3. Dettes financières

Au cours 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 1.329 millions € :

- une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £, réalisée 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 placement privé de 10 millions € d'une durée de 7 ans a été conclu à un taux d'intérêt fixe de 1,329 % ;
- des crédits bancaires conclus par Aedifica SA pour un montant total de 370 millions € dont 305 millions € pour des nouveaux financements et 65 millions € pour des refinancements anticipés (dont 40 millions € en tant qu' « emprunt vert » dans le cadre de notre Sustainable Finance Framework) ;
- des crédits bancaires de 235 millions € (dont 135 millions € ont été utilisés afin de refinancer des crédits d'investissement) conclus par Hoivatilat Oyj ;
- Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligatoire durable pour un montant total de 500 millions € avec une durée de 10 ans et un coupon fixe de 0,75 % par an (voir section 3.2).

Ces différentes transactions démontrent la volonté d'Aedifica de continuer à diversifier ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	Dont des billets de trésorerie
31/12/2022	389	319	276
31/12/2023	371	166	-
31/12/2024	432	256	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	189	-
31/12/2027	92	92	50
>31/12/2027	889	889	37
Total au 31 décembre 2021	3.064	2.087	363
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,7	5,7	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2021 (1,18879 £/€).

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

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 31 décembre 2021 est de 5,7 ans. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 701 millions € au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 42,6 %.

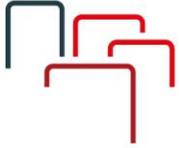
Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable d'Aedifica. Au 31 décembre 2021, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 90,3 %, 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 2020 : 72,9 %). La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans.

3.4 Capital

En 2021, 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 plus de 330 millions €. Ces augmentations de capital ont renforcé les fonds propres d'Aedifica et ont permis de financer en partie des acquisitions et des projets de développement tout en maintenant un bilan solide, dotant le Groupe de moyens financiers suffisants pour poursuivre sa croissance.

- Augmentation de capital de 286 millions €

Le 9 juin 2021, 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 286 millions €. Ainsi, le 15 juin 2021, la Société a émis 2.800.000 nouvelles actions à un prix de souscription de 102 € par action, soit 285.600.000 € (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 2021 à partir du 15 juin 2021 (coupon n°29 et coupons suivants). Dans le cadre de cette opération, le coupon n°28 représentant le droit au dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 14 juin 2021 inclus a été détaché le 11 juin 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Apport en nature de 20 millions €

Le 29 juin 2021, l'acquisition de la maison de repos Domaine de la Rose Blanche à Durbuy (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 184.492 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 29 juin 2021 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2021 à partir du 15 juin 2021 (coupon n°29 et coupons suivants).

- Apport en nature de 27 millions €

Le 8 septembre 2021, le Groupe a acquis 14 bâtiments et les terrains correspondants⁴ par l'apport en nature de 100 % des actions de la société immobilière suédoise qui contrôle (indirectement) le portefeuille. L'apport a été compensé par l'émission de 237.093 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 8 septembre 2021 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2021 à partir du 15 juin 2021 (coupon n°29 et coupons suivants).

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 36.308.157 et le capital social s'élève à 958.091.797,21 €.

⁴ Voir communiqué de presse du 24 juin 2021.



Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

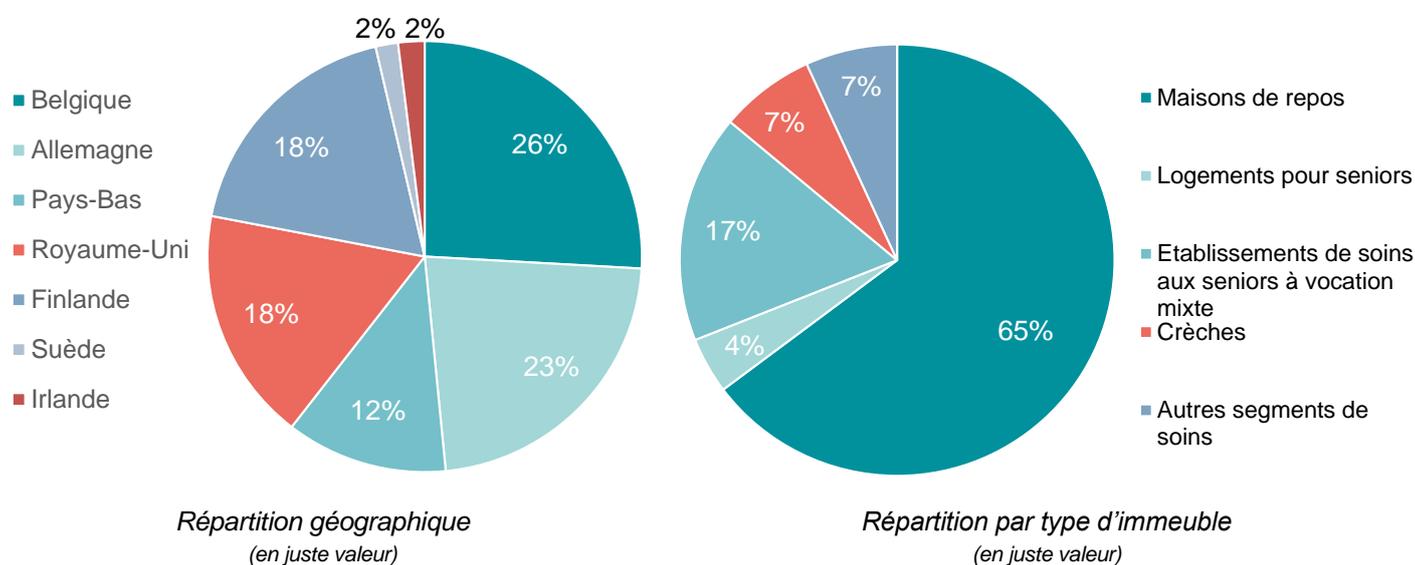
4. Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2021

4.1. Patrimoine au 31 décembre 2021

Au cours de l'exercice 2021, la **juste valeur des immeubles de placement**⁵ a augmenté d'environ 1.082 millions €, passant d'une juste valeur de 3.815 millions € à 4.896 millions €. Cette valeur de 4.896 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁶ (4.744 millions €) et les projets de développement (152 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 29 % 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 (+149,7 millions € ou +4,1 %). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +23,1 millions € (+0,6 %) ;
- Allemagne : +25,4 millions € (+0,7 %) ;
- Pays-Bas : +13,4 millions € (+0,4 %) ;
- Royaume-Uni : +28,7 millions € (+0,8 %) ;
- Finlande : +51,9 millions € (+1,4 %) ;
- Suède : +5,1 millions € (+0,1 %) ;
- Irlande : +2,1 millions € (+0,1 %).

Au 31 décembre 2021, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 587 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de plus de 32.700 résidents et près de 11.300 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.030.000 m².



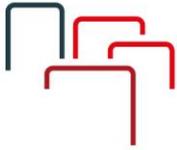
Le **taux d'occupation global**⁷ du portefeuille atteint 100 % au 31 décembre 2021.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 20 ans.

⁵ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁶ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 58 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

⁷ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 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 5,5 %. En Finlande et en Suède, Hoivatilat développe ses propres projets de construction. Le rendement de ces projets rapporté au coût s'élève en moyenne à plus de 6 % et est supérieur au rendement basé sur la juste valeur des immeubles après achèvement (comme indiqué dans le tableau ci-dessous).

31/12/2021

(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%	-	-	-

31/12/2020

(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	1.151.419	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	37.418	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 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 31 décembre 2021 (1,18879 £/€ et 10,2887 SEK/€).

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.3. Résultats consolidés⁸

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Revenus locatifs	232.118	187.535	259.505
Charges relatives à la location	-686	-2.753	-3.344
Résultat locatif net	231.432	184.782	256.161
Charges opérationnelles*	-38.105	-33.228	-44.539
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	193.327	151.554	211.622
Marge d'exploitation* (%)	83,5%	82,0%	82,6%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-32.162	-28.323	-38.755
Impôts	-9.718	-7.703	-11.530
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	360	798	1.568
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-328	-158	-187
EPRA Earnings* (part du groupe)	151.479	116.168	162.718
Dénominateur (IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	4,35	4,23	6,14
EPRA Earnings*	151.479	116.168	162.718
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.813	-5.587	-2.169
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	160.211	5.069	25.049
Résultat sur vente d'immeubles de placement	534	-1.827	-559
Crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement	-559	0	0
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	-3.540	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-46.452	-11.041	-14.811
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	6.011	1.180	3.007
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-673	-68	-167
Ecart d'arrondi	0	0	0
Résultat net (part du groupe)	281.824	103.894	173.068
Dénominateur (IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	8,10	3,78	6,53

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice 2021 (1^{er} janvier 2021 – 31 décembre 2021) s'élève à 232,1 millions €, soit une augmentation d'environ 24 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice précédent (1^{er} janvier 2020 – 31 décembre 2020 : 187,6 millions €).

⁸ Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 31 décembre 2020 ont été établis par différence sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). 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 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par pays. Afin de permettre la comparaison avec la période précédente, la variation à périmètre constant* a été calculée sur une période de 12 mois.

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2021.01-2021.03	2021.04-2021.06	2021.07-2021.09	2021.10-2021.12	2021.01 – 2021.12	2020.01 – 2020.12	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	15.428	15.425	15.797	15.898	62.548	58.228	+1,0%	+7,4%
Allemagne	9.302	10.007	12.393	13.269	44.971	35.625	+0,8%	+26,2%
Pays-Bas	7.302	7.523	7.895	7.709	30.429	24.627	+1,2%	+23,6%
Royaume-Uni	11.551	11.698	13.182	13.480	49.911	41.754	+1,6%	+19,5%
Finlande	9.387	9.695	9.947	10.768	39.797	27.029	+0,8%	+47,2% ^{oo}
Suède	217	218	591	932	1.958	272	+0,8%	+621,0% ^{oo}
Irlande	164	354	843	1.143	2.504	-	+0,0%	-
Espagne	-	-	-	-	-	-	+0,0%	-
Total	53.351	54.920	60.649	63.199	232.118	187.535	+1,9%	+23,8%

^o 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.

^{oo} 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 grâce à la réalisation de nouvelles acquisitions et à la réception de projets de développement issus du programme d'investissement.

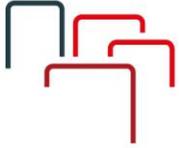
La variation à périmètre constant* au Royaume-Uni est influencée par le projet de redéveloppement de deux immeubles du portefeuille britannique (ce qui a un impact sur leur contribution aux revenus locatifs pendant la préparation et l'exécution du redéveloppement). En excluant ces effets, la variation à périmètre constant* pour le Royaume-Uni est de 3,5 %.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,7 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 231,4 millions € (+25 % par rapport au 31 décembre 2020).

Le **résultat immobilier** atteint 230,5 millions € (31 décembre 2020 : 184,8 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 222,9 millions € (31 décembre 2020 : 178,6 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,3 % (31 décembre 2020 : 96,7 %).

Après déduction des frais généraux de 30,9 millions € (31 décembre 2020 : 27,1 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 28 % à 193,3 millions € (31 décembre 2020 : 151,6 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 83,5 % (31 décembre 2020 : 82,0 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 27,5 millions € (31 décembre 2020 : 25,1 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées** de 1,6 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (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 32,2 millions € (31 décembre 2020 : 28,3 millions €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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* (31 décembre 2021 : 9,7 millions € ; 31 décembre 2020 : 7,7 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Pour les filiales néerlandaises, Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun, nonobstant le fait que la filiale revendique intégralement l'application du régime de transparence fiscale d'un « Fiscale Beleggingsinstelling ». Les impôts différés sont expliqués ci-dessous.

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

L'**EPRA Earnings*** (voir Annexe 5.7.1) atteint 151,5 millions € (31 décembre 2020 : 116,2 millions €), soit 4,35 € par action (31 décembre 2020 : 4,23 € 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 et 2021. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de 4,28 € qui avait été annoncée dans la déclaration intermédiaire du conseil d'administration du troisième trimestre 2021.

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) :

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁹ et des projets de développement** représente une hausse de 160,2 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2020 : 5,1 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. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2021 représente un produit de 14,8 millions € (31 décembre 2020 : une charge de 5,6 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Les **plus-values sur les ventes d'immeubles de placement** (31 décembre 2021 : 0,5 million € ; 31 décembre 2020 : -1,8 million €) sont aussi prises en considération ici.
- **Dépréciation du goodwill** (31 décembre 2021 : charge de 3,5 millions €) liée à l'acquisition des actions de la société de gestion immobilière britannique Layland Walker.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 46,5 millions € au 31 décembre 2021 contre une charge de 11,0 millions € au 31 décembre 2020) comprennent deux éléments. Les impôts différés (charge de 46,2 millions € au 31 décembre 2021 contre une charge de 11,1 millions € au 31 décembre 2020) 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

⁹ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2020 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 décembre 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

0,3 million € au 31 décembre 2021 contre un produit de 0,1 million € au 31 décembre 2020) 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 281,8 millions € (31 décembre 2020 : 103,9 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 8,10 € (31 décembre 2020 : 3,78 €).

4.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2021
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	4.896.422	3.814.667
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	258.725	252.274
Autres actifs	<u>6.720</u>	<u>234</u>
Total des actifs	5.161.867	4.067.175
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.808.488	2.222.523
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-27.317	-52.212
Intérêts minoritaires	<u>4.226</u>	<u>2.625</u>
Capitaux propres	2.785.397	2.172.936
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.197.131	1.757.683
Autres passifs	<u>179.339</u>	<u>136.556</u>
Total des capitaux propres et du passif	5.161.867	4.067.175
Taux d'endettement (%)	42,6%	43,2%

Au 31 décembre 2021, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 95 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2020: 94 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹⁰, pour un montant de 4.896 millions € (31 décembre 2020: 3.815 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2021 : 4.687 millions € ; 31 décembre 2020 : 3.622 millions €) sont en augmentation de 1.065 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 635 millions € par les opérations d'investissement, pour -53 millions € par des cessions, pour 289 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés, pour 44 millions € par des différences de taux de change et pour 150 millions € par la variation de juste valeur des immeubles en exploitation détenus en portefeuille.
- Les **projets de développement** (31 décembre 2021 : 152 millions € ; 31 décembre 2020 : 141 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours (projets de construction ou de rénovation en cours). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel (voir Annexe 4 ci-après).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 décembre 2021 : 58 millions € ; 31 décembre 2020 : 52 millions €).

¹⁰ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB et CBRE Unlimited Company).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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**. La participation restante de 25 % dans Immo SA y est incluse et s'élève à 40,5 millions € au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 : 37,0 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 5 % du total du bilan (31 décembre 2020 : 6 %).

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. Il s'élève à 958 millions € au 31 décembre 2021¹¹ (31 décembre 2020 : 873 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 :

- 2.808 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 décembre 2020 : 2.223 millions €, comprenant encore le dividende de 47 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2021¹²) ;
- ou à 2.781 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2020 : 2.170 millions €, comprenant encore le dividende de 47 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2021¹²).

Au 31 décembre 2021, 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 2.197 millions € (31 décembre 2020 : 1.758 millions €), dont 2.081 millions € (31 décembre 2020 : 1.667 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 42,6 % (31 décembre 2020 : 43,2 %). Le tableau ci-dessous reprend la capacité d'endettement consolidé supplémentaire du Groupe dans les hypothèses d'un taux d'endettement de 65% (taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR belges), de 60% (taux d'endettement maximum compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica) et de 50% (taux d'endettement maximum sur base de la politique financière d'Aedifica). La capacité d'endettement consolidé supplémentaire est exprimée à actif constant (c'est-à-dire en excluant la croissance du portefeuille immobilier), à actif variable (c'est-à-dire en tenant compte de la croissance du portefeuille immobilier) et selon la diminution de la juste valeur des immeubles de placement que la structure actuelle du bilan peut absorber.

Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement		
	50%	60%	65%
A actif constant (en millions €)	380	896	1.154
A actif variable (en millions €)	761	2.240	3.296
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-15,5%	-30,5%	-36,2%

Les **autres passifs** de 179 millions € (31 décembre 2020 : 137 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2021 : 33 millions € ; 31 décembre 2020 : 51 millions €) et les impôts différés (31 décembre 2021 : 121 millions € ; 31 décembre 2020 : 75 millions €).

¹¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.

¹² Ce montant concerne exclusivement le paiement du dividende final. Le dividende intérimaire de 3,00 € (brut) par action ayant été distribué en octobre 2020, il a déjà été comptabilisé dans les chiffres au 31 décembre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 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 couverture¹³ et après le paiement du dividende final 2019/2020 en mai 2021¹⁴, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 77,35 € au 31 décembre 2021 (65,75 € par action au 31 décembre 2020).

Actif net par action (en €)	31/12/2021	31/12/2020	
Actif net après déduction du dividende 2019/2020, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	77,35	65,75	
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-0,75	-1,58	
Actif net après déduction du dividende 2019/2020	76,60	64,17	
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.308.157	33.086.572	

Nombre d'actions	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Nombre total d'actions cotées en bourse°	36.308.157	33.086.572	33.086.572
Nombre total d'actions propres	0	0	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	36.308.157	33.086.572	33.086.572
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
Nombre de droits au dividende ^{oo}	34.851.824	26.628.340	

° 2.800.000 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 15 juin 2021, 184.492 nouvelles actions le 29 juin 2021 et 237.093 nouvelles actions le 8 septembre 2021 (ces nouvelles actions ont droit à un dividende à partir du 15 juin 2021).

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

¹³ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -0,75 € par action au 31 décembre 2021 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 27,3 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁴ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 67,17 € par action au 31 décembre 2020 (tel que publié dans le rapport financier annuel 2019/2020) comprenait donc toujours le dividende final à distribuer en mai 2021, et doit être corrigé de 1,43 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2021. Ce montant correspond au montant total des dividendes finaux versés (47,2 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2020 (33.086.572).¹⁵ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Guidance et dividende

5.1. Guidance

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.

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, le Conseil d'administration estime que l'EPRA Earnings* par action pour l'exercice 2022 s'élèvera à 4,77 €, soit une augmentation de 9,6 % par rapport à 2021. Le dividende brut pour 2022, payable en mai 2023, devrait s'élever à 3,70 € par action.

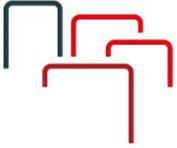
Ces perspectives reposent sur les hypothèses sous-jacentes suivantes :

- Des revenus locatifs de 269 millions €.
- La livraison de projets du pipeline engagé pour 335 millions € en 2022.
- Un volume d'environ 800 millions € de nouveaux investissements en 2022 en plus des livraisons du pipeline engagé. Il est supposé que 450 millions € de ces nouveaux investissements généreront immédiatement des flux de trésorerie. Les perspectives sont sensibles non seulement au montant des nouveaux investissements hypothétiques, mais aussi à leur calendrier au cours de l'année.
- Une hypothèse de change de 1 £ = 1,15 €. Une variation de 0,05 point du taux de change £/€ aurait un impact d'environ 0,05 € sur l'EPRA Earnings* par action.
- Ratio d'endettement attendu inférieur à 50% à la fin de 2022
- Pas de changement de la juste valeur du portefeuille

5.2. Dividende

Les résultats d'Aedifica étant supérieurs au budget, les prévisions de dividende pour l'exercice 2021 ont été portées à 3,40 € (brut) par action dans la déclaration intermédiaire du troisième trimestre. Le dividende sera réparti entre le coupon n° 28 (1,5370 €, date ex-coupon : 11 juin 2021) et le coupon n° 29 (qui sera détaché en mai 2022, 1,8630 €). Le dividende sera payé en mai 2022, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022. Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille immobilier dans l'immobilier de santé résidentiel en Europe, le précompte mobilier s'élève à seulement 15 %.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement estimée	Dividende brut	Dividende net
28	01/01/2021 – 14/06/2021	11/06/2021	à partir du 17/05/2022	1,5370 €	1,30645 €
29	15/06/2021 – 31/12/2021	13/05/2022	à partir du 17/05/2022	1,8630 €	1,58355 €



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Développement durable

6.1. Charte relations fournisseurs responsables

Aedifica est convaincue qu'une bonne éthique et un engagement fort en faveur de la responsabilité sociale des entreprises et des pratiques commerciales durables sont essentiels. Pour soutenir et renforcer cette vision, Aedifica a développé une charte « relations fournisseurs responsables ». Aedifica attend de ses fournisseurs qu'ils s'engagent à promouvoir activement et à respecter [les 10 principes fondamentaux de l'UNGC](#) en leur demandant de se conformer aux dispositions de la charte. Aedifica prend quant à elle différents engagements vis-à-vis de ses fournisseurs afin de construire avec eux une relation éthique et pérenne.

La charte est disponible sur le [site d'Aedifica](#).

6.2. Aedifica améliore tous ses scores de durabilité

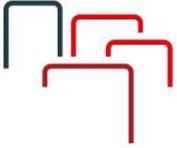
La stratégie de durabilité ambitieuse d'Aedifica porte ses fruits. En 2021, Aedifica a amélioré tous ses scores de durabilité : le score GRESB, le Green Star Rating et le rating MSCI ont tous augmenté de manière significative, tandis que le Sustainalytics Risk Rating a continué à diminuer et que le rapport de développement durable du groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la deuxième année consécutive.

Prix et repères en matière de RSE	2021	2020	2019	2018
EPRA sBPR	Gold	Gold	Silver + Most Improved	-
GRESB	66 **	57*	-	-
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,9)	Low (17,8)	-	-
MSCI	BBB	BB	BB	B

6.3. Aedifica est une 'Great Place to Work'

En collaboration avec Great Place to Work, Aedifica a mené une enquête auprès de ses collaborateurs en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas. Cette enquête et une analyse approfondie de la culture d'entreprise ont valu à Aedifica d'être reconnue comme "Great Workplace" lors de sa première participation. L'entreprise bénéficie désormais du label Great Place to Work® Certified 2022. L'enquête a mis en avant l'excellent score d'Aedifica en matière de leadership, d'engagement et de fierté. En effet, nos collaborateurs partagent la vision de la direction et sont fiers de travailler pour Aedifica. Plus de sept employés sur dix recommanderaient Aedifica comme entreprise où il fait bon travailler. L'équipe finlandaise et suédoise d'Hoivatilat a également reçu le label.





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

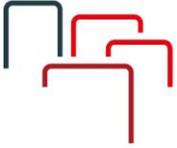
7. Calendrier financier¹⁵

Calendrier financier	
Rapport financier annuel 2021	Mars 2022
Assemblée générale ordinaire 2022	10/05/2022
Déclaration intermédiaire au 31/03/2022	11/05/2022
Païement du dividende relatif à l'exercice 2021	A partir du 17/05/2022
Résultats semestriels 30/06/2022	05/08/2022
Déclaration intermédiaire au 30/09/2022	09/11/2022
Communiqué annuel 31/12/2021	Février 2023

8. Rapport du commissaire

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

¹⁵ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – 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 d'environ 590 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur d'environ 4,9 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 3,5 milliards € au 22 février 2022.

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 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Compte de résultats consolidé¹⁶

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraîtée)	31/12/2020 (18 mois)
I. Revenus locatifs	232.118	187.535	259.505
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-686	-2.752	-3.344
Résultat locatif net	231.432	184.783	256.161
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.244	3.499	3.810
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-4.128	-3.499	-3.810
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.013	-10	53
Résultat immobilier	230.535	184.773	256.214
IX. Frais techniques	-1.432	-544	-680
X. Frais commerciaux	-61	-329	-358
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	0	0
XII. Frais de gestion immobilière	-5.433	-4.396	-6.246
XIII. Autres charges immobilières	-667	-876	-1.227
Charges immobilières	-7.595	-6.145	-8.511
Résultat d'exploitation des immeubles	222.940	178.628	247.703
XIV. Frais généraux de la société	-30.930	-27.096	-36.096
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1.317	22	15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	193.327	151.554	211.622
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	534	-1.827	-559
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	160.211	5.070	25.049
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-3.540	0	0
Résultat d'exploitation	350.532	154.797	236.112
XX. Revenus financiers	843	488	478
XXI. Charges d'intérêts nettes	-27.548	-25.135	-33.688
XXII. Autres charges financières	-5.457	-3.676	-5.545
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.813	-5.587	-2.169
Résultat financier	-17.349	-33.910	-40.924
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6.371	1.978	4.575
Résultat avant impôt	339.554	122.865	199.763
XXV. Impôts des sociétés	-56.473	-18.856	-26.401
XXVI. Exit tax	-256	112	60
Impôt	-56.729	-18.744	-26.341
Résultat net	282.825	104.121	173.422
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires	1.001	227	354
Part du groupe	281.824	103.894	173.068
Résultat de base par action (€)	8,10	3,78	6,53
Résultat dilué par action (€)	8,10	3,78	6,52

¹⁶ Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 31 décembre 2020 ont été établis par différence sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). 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

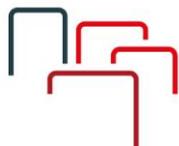
Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Résultat net	282.825	173.421
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	4.273	-3.419
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	39.626	-6.092
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	3.306	5.150
Résultat global	330.029	169.061
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	1.001	354
Part du groupe	329.028	168.707

3. Bilan consolidé

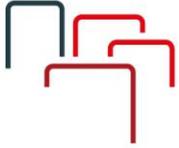
ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immobilisations incorporelles	1.934	1.790
C. Immeubles de placement	4.861.062	3.808.539
D. Autres immobilisations corporelles	2.369	2.813
E. Actifs financiers non courants	7.479	1.162
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	3.116	2.902
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40.522	36.998
Total actifs non courants	5.078.208	4.015.930
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	35.360	6.128
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	20.434	12.698
E. Créances fiscales et autres actifs courants	7.368	5.177
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.335	23.546
G. Comptes de régularisation	5.162	3.696
Total actifs courants	83.659	51.245
TOTAL DE L'ACTIF	5.161.867	4.067.175



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	917.101	836.401
B. Primes d'émission	1.301.002	1.054.109
C. Réserves	281.244	106.733
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	349.234	288.647
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-125.020	-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	-12.784	-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	-26.872	-25.901
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	72	0
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	24.869	-14.757
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-24.696	-9.463
m. Autres réserves	3.015	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	87.532	-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	5.894	4.395
D. Résultat net de l'exercice	281.824	173.068
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.781.171	2.170.311
II. Intérêts minoritaires	4.226	2.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.785.397	2.172.936
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.756.679	1.062.297
a. Etablissements de crédit	959.522	985.412
c. Autres	797.157	76.885
C. Autres passifs financiers non courants	96.154	108.060
a. Instruments de couvertures autorisés	33.326	51.220
b. Autres	62.828	56.840
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	500	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	121.283	74.609
Total des passifs non courants	1.974.616	1.244.966
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	324.398	604.402
a. Etablissements de crédit	48.398	313.902
c. Autres	276.000	290.500
C. Autres passifs financiers courants	2.616	2.077
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	50.109	32.067
a. Exit tax	298	2.295
b. Autres	49.811	29.772
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	24.731	10.727
Total des passifs courants	401.854	649.273
TOTAL DU PASSIF	2.376.470	1.894.239
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.161.867	4.067.175



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2021	Inv. futur
Projets en cours		524	136	388
Réception 2022		302	119	182
BE		6	4	2
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	4	2
DE		95	36	60
Am Stadtpark	Vitanas	5	2	3
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Quartier am Rathausmarkt ²	Residenz Management	16	6	10
Rosengarten	Vitanas	8	4	4
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	7	1
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	16	4	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	7	3
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringen ^{2,4}	EMVIA Living	13	5	8
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	14
NL		50	25	25
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
Vinea Domini ²	Korian Netherlands	4	3	1
LLT Almere Buiten ^{2,7}	Saamborgh	7	6	1
Martha Flora Goes ²	Martha Flora	5	3	1
Het Gouden Hart Soest ^{2,5,7}	Korian Netherlands	3	3	0
Het Gouden Hart Woudenberg ^{2,5}	Korian Netherlands	4	2	2
Martha Flora Oegstgeest ²	Martha Flora	5	2	3
Martha Flora Breda ²	Martha Flora	5	0	5
Stepping Stones Blaricum ^{2,5}	Korian Netherlands	4	3	1
Alphen Raadhuisstraat ^{2,6}	Stichting Fundis	4	0	4
Waarder Molendijk ^{2,6}	Stichting Fundis	5	0	5
HGH Lelystad ^{2,5}	Korian Netherlands	4	4	1
UK		39	10	29
Burlington – projets	Burlington	2	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipleigh Canal Works ²	Burlington	8	3	5
Wellingborough Glenvale Park ²	Halcyon Care Homes	12	4	8
Aylesbury Martin Dalby ²	Maria Mallaband	10	2	8
FI		74	30	41
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	4	2	2
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	31	15	16
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	39	13	22
SE		2	1	2
Suède – pipeline 2022	Locataires multiples	2	1	2
IE		36	11	25
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	5	10
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	5	12
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	1	3
Réception 2023		199	16	183
BE		2	0	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	0	2
DE		96	9	87
Am Schäfersee	Vitanas	10	3	7
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	1	11
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	1	15
Seniorenquartier Schwerin ^{2,3}	EMVIA Living	11	3	8
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	4
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	0	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	0	13
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	14	0	13
NL		20	0	20
Natatorium	Korian Netherlands	3	0	3
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	0	7
FI		26	2	24
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	2	0	2
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	8	1	8
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	16	2	14
IE		54	5	49
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	2	13
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	3	11
Dublin Stepside ²	Virtue	25	0	25



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2021	Inv. futur
Réception 2024		22	0	22
DE		22	0	22
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	0	20
Réception 2025		1	0	1
DE		1	0	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Projets sous conditions suspensives		232	0	232
Réception 2022		26	0	26
NL		5	0	5
Zwolle Koestraat ²	Valuas	5	0	5
UK		15	0	15
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
SE		6	0	6
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	Locataires multiples	6	0	6
Réception 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Réception 2024		164	0	164
BE		35	0	35
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	18	0	18
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Réception 2025		14	0	14
BE		14	0	14
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	14	0	14
Réception 2026		11	0	11
BE		11	0	11
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	11	0	11
Réception 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4
Acquisitions sous conditions suspensives		7	0	7
Réception 2022		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse ⁷	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Réserve foncière		4	4	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		767	140	627
Variation de juste valeur			8	
Arrondi			2	
Montant au bilan			150	

¹ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2021 (1,18879 £/€ et 10,2887 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 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 Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁷ Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2021 (voir section 2.2 ci-dessus).

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant d'environ 16 millions € relatif à l'annonce d'un projet de développement au Royaume-Uni après le 31 décembre 2021 (voir section 2.2 ci-dessus). Après le 31 décembre 2021, un montant de 20 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

5.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement en exploitation	4.651.161	3.615.394
+ Droits d'utilisation sur terrains	57.947	51.825
+ Projets de développement	151.954	141.320
Immeubles de placement	4.861.062	3.808.539
+ Actifs détenus en vue de la vente	35.360	6.128
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	4.896.422	3.814.667
- Projets de développement	-151.954	-141.320
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	4.744.468	3.673.347

5.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2021 - 31/12/2021	01/01/2020 - 31/12/2020
Revenus locatifs	232.118	187.535
- Effet des variations de périmètre	-51.537	-10.240
= Revenus locatifs à périmètre constant*	180.581	177.295



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

31/12/2021

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

31/12/2020 (12 mois - période retraitée)

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	58.228	35.625	24.627	41.754	27.029	272	-	-	-	-	187.535
Résultat locatif net (b)	58.251	35.623	24.234	39.773	26.630	272	-	-	-	-	184.783
Résultat immobilier (c)	58.237	35.265	24.295	39.626	27.081	269	-	-	-	-	184.773
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	-	-	-	-	178.628
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	-	-	-27.074	-	151.554
Marge opérationnelle* (d)/(b)											96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											82,0%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											33.229

31/12/2020 (18 mois)

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	86.682	49.174	35.537	60.811	27.029	272	-	-	-	-	259.505
Résultat locatif net (b)	86.667	49.168	35.144	58.280	26.630	272	-	-	-	-	256.161
Résultat immobilier (c)	86.655	48.802	35.274	58.133	27.081	269	-	-	-	-	256.214
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	-	-	-	-	247.703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	-	-	-36.081	-	211.622
Marge opérationnelle* (d)/(b)											96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											82,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											44.539



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
XX. Revenus financiers	843	488	478
XXI. Charges d'intérêts nettes	-27.548	-25.135	-33.688
XXII. Autres charges financières	-5.457	-3.676	-5.545
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-32.162	-28.323	-38.755

5.5. Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
XXI. Charges d'intérêts nettes	-27.548	-33.688
Intérêts intercalaires ou refacturés	3.647	2.491
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-984	-824
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-27.171	-22.050
Charges d'intérêts nettes annualisées avant activation ou refacturation des intérêts intercalaires et IFRS 16(b)	-29.798	-23.141
Dettes financières moyenne pondérée (c)	1.906.683	1.457.466
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,4%	1,5%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation ou refacturation des intérêts intercalaires et IFRS 16* (b)/(c)	1,6%	1,6%

Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, serait de **1,6 %** (31 décembre 2020 : 1,7 %).

5.6. Capitaux propres

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.781.171	2.170.311
- Effet de la distribution du solde du dividende 2019/2020	0	-47.181
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2019/2020	2.781.171	2.123.130
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	27.317	52.212
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.808.488	2.175.342



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

5.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
x 1.000 €			
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	281.824	103.894	173.068
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	-160.211	-11.496	-31.476
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-534	1.827	559
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	559	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	3.540	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-14.813	5.587	2.169
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	6.427	6.427
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	46.452	11.041	14.811
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-6.011	-1.180	-3.007
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	673	68	167
Arrondi	0	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	151.479	116.168	162.718
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	4,35	4,23	6,14
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	4,35	4,22	6,13



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 décembre 2021	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)	2.781.171	2.781.171	2.781.171
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,60	76,60	76,60
(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	2.778.936	2.778.936	2.778.936
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	2.778.936	2.778.936	2.778.936
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)	3.208.203	2.761.180	2.626.745
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)	88,36	76,05	72,35
(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%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – 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*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.123.130	2.123.130	2.123.130
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	64,17	64,17	64,17
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	845	845	845
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.122.285	2.122.285	2.122.285
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	2.122.285	2.122.285	2.122.285
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	72.687	72.687	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	52.212	52.212	
(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		-1.790	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-16.473
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	158.479	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	2.450.824	2.083.669	1.944.086
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	74,01	62,92	58,70
(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	2.594.842	69%	100%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et EPRA NDV* en euro et en euro par action au 31 décembre 2020 présentées dans le tableau ci-dessus ont été réduites de 47.181 k€ (ou 1,43 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2019/2020 pour pouvoir être comparées à leurs valeurs du 31 décembre 2021. Ce montant correspond au dividende final brut 2019/2020 qui a été distribué en mai 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2020										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	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°	-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%

° 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.



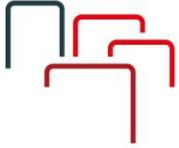
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2021						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Allemagne	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Pays-Bas	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Royaume-Uni	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finlande	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Suède	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Irlande	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	1.175	1.225					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.295	2.295					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	231.432	222.940					
Immeubles de placement – Données de location	31/12/2020 (18 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 €							
Secteur							
Belgique	86.182	86.125	495.424	61.562	-	60.490	0,0%
Allemagne	49.168	46.672	433.680	35.909	-	35.468	0,0%
Pays-Bas	35.082	34.130	359.812	29.932	41	29.683	0,1%
Royaume-Uni	56.685	52.369	261.066	42.859	-	41.739	0,0%
Finlande	26.624	26.162	189.161	37.418	366	37.472	1,0%
Suède	272	77	4.731	1.135	-	1.135	0,0%
Irlande	-	-	-	-	-	-	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	254.013	245.535	1.743.873	208.814	406	205.987	0,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2019/2020	1.103	1.123					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.045	1.045					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	256.161	247.703					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2020 ou 31 décembre 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 23 février 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois – période retravaillé)	31/12/2020 (18 mois)
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-38.791	-35.981	-47.883
<i>Charges relatives à la location</i>	-686	-2.752	-3.344
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0	0
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	116	0	0
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	-1.013	-10	53
<i>Frais techniques</i>	-1.432	-544	-680
<i>Frais commerciaux</i>	-61	-329	-358
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-2	0	0
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-5.433	-4.396	-6.246
<i>Autres charges immobilières</i>	-667	-876	-1.227
<i>Frais généraux de la société</i>	-30.930	-27.096	-36.096
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	1.317	22	15
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-38.791	-35.981	-47.883
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	2	0	0
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-38.789	-35.981	-47.883
Revenu locatif brut (C)	232.118	187.535	259.505
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	16,7%	19,2%	18,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16,7%	19,2%	18,5%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	618	786	816

Aedifica active certains frais de project management.