

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2021

- **EPRA Earnings*** de 67,4 millions € au 30 juin 2021 (+26 % par rapport au 30 juin 2020), ou 2,02 €/action
- **Revenus locatifs** atteignent 108,3 millions € au 30 juin 2021 (+18 % par rapport au 30 juin 2020)
- **Patrimoine immobilier*** de plus de 4,4 milliards € au 30 juin 2021, en hausse de plus de 606 millions € (+16 %) par rapport à la fin de l'exercice précédent (31 décembre 2020)
- **543 sites d'immobilier de santé avec plus de 41.000 utilisateurs, répartis sur 7 pays :**
 - 1.193 millions € en Belgique (83 sites)
 - 902 millions € en Allemagne (94 sites)
 - 799 millions € en Finlande (183 sites)
 - 735 millions € au Royaume-Uni (102 sites)
 - 561 millions € aux Pays-Bas (71 sites)
 - 51 millions € en Irlande (5 sites)
 - 21 millions € en Suède (5 sites)
- **Ajout d'un septième pays au portefeuille : premiers investissements en Irlande**
- **Pipeline 758 millions € de projets de construction et de rénovation et de 97 millions € d'acquisitions sous conditions suspensives. Au 1^{er} semestre, 17 projets ont été achevés pour un budget d'investissement total d'environ 120 millions €**
- **Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 20 ans et taux d'occupation de 100 %**
- **Taux d'endettement de 42,0 % au 30 juin 2021**
- **Plus de 300 millions € levés sur les marchés des capitaux via une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (286 millions €) et un apport en nature**
- **Emission obligataire (« USPP ») de 180 millions £ auprès d'investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada**
- **Conclusion de financements bancaires à long terme de 525 millions €**
- **Prévision pour l'exercice 2021 confirmée : dividende brut proposé de 3,30 € par action**

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés.



I. Rapport de gestion intermédiaire¹

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

Au cours du premier semestre 2021, Aedifica a une fois de plus démontré qu'elle réalise pleinement ses ambitions en tant qu'investisseur en immobilier de santé européen. L'expansion internationale s'est poursuivie sans relâche grâce aux nombreuses acquisitions et réceptions de projets du programme d'investissement réalisées à travers les sept pays européens dans lesquels le Groupe est actif. La confiance du marché dans la stratégie de croissance d'Aedifica s'est traduite par deux augmentations de capital réussies qui ont permis de lever plus de 300 millions €, permettant au Groupe d'être armé pour poursuivre son rythme de croissance.

EXPANSION EUROPEENNE

Les ambitions internationales d'Aedifica ont été réaffirmées au cours du semestre avec une première série d'investissements d'environ 51 millions € dans 5 maisons de repos en Irlande, ajoutant ainsi un septième pays au portefeuille du Groupe. En outre, Aedifica a renforcé sa position sur les marchés allemands et suédois grâce à l'annonce de deux importantes transactions immobilières. L'acquisition de 19 maisons de repos portera le portefeuille allemand au-delà de la barre du milliard € dans les prochains mois, tandis que l'acquisition de 16 centres de soins résidentiels spécialisés multipliera par plus de trois le portefeuille suédois. De plus, le Groupe a annoncé ou réalisé des investissements dans 38 autres sites d'immobilier de santé, ce qui porte le total des investissements annoncés ou réalisés à un montant d'environ 664,5 millions € dans 78 établissements de soins en Europe au cours du premier semestre 2021. En outre, 17 projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant d'environ 120 millions €.

Tous les investissements réalisés ces derniers mois ont porté le portefeuille immobilier d'Aedifica à 543 sites pouvant accueillir environ 31.300 résidents et environ 10.000 enfants. La juste valeur des immeubles de placement a augmenté d'environ 606 millions € (+16 %) pour atteindre 4.421 millions € (contre 3.815 millions € au début de l'exercice). Par ailleurs, au 30 juin 2021, le Groupe dispose d'un programme d'investissement dans des projets de développement pré-loués et des acquisitions en cours d'environ 855 millions € (voir section 3.2 du rapport immobilier). Compte tenu de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait atteindre la barre des 5,2 milliards € d'ici la fin 2024.

RECONNAISSANCE DU MARCHE

La stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'augmentation de capital de 286 millions € via un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding » – ABB) qui s'est clôturée en juin 2021 et qui a suscité un grand intérêt de la part des investisseurs institutionnels internationaux. En tenant compte de l'apport en nature de fin juin 2021, plus de 300 millions € ont été levés sur les marchés des capitaux au cours du premier semestre de l'exercice. Ces augmentations de capital ont renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit le taux d'endettement consolidé à 42,0 % au 30 juin 2021.

Par ailleurs, le groupe a réalisé sa première émission d'obligations (« USPP ») auprès d'investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada pour un montant de 180 millions £,

¹ Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion compris dans le rapport financier annuel 2019/2020. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

largement soutenu par les investisseurs. En outre, les nouveaux financements bancaires à long terme de 525 millions € donneront au Groupe les moyens financiers pour réaliser ses ambitions.

L'appréciation du marché se traduit également par l'évolution du cours de l'action, qui a augmenté de plus de 13 % passant de 98,30 € (31 décembre 2020) à 111,30 € (30 juin 2021), et la prime avec laquelle l'action du Groupe est cotée : 54,0 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture*, ou une prime de 56,4 % par rapport à l'actif net par action.

RÉSULTATS SOLIDES

Mais Aedifica ne se contente pas seulement d'investir et de croître, elle continue également à gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs de 108,3 millions € à la fin du premier semestre (91,4 millions € un an plus tôt, soit une augmentation d'environ 18 %). L'EPRA Earnings* s'élève à 67,4 millions €, à savoir 2,02 € par action, et est supérieur au budget prévisionnel. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 112,8 millions €.

CROISSANCE FUTURE

Au cours de la période écoulée, Aedifica a une fois de plus démontré sa capacité à réaliser ses ambitions de croissance, même dans un environnement macroéconomique volatile, et le Groupe entend poursuivre sur cette voie au cours des prochains mois de 2021. Aedifica a déjà franchi quelques étapes importantes en termes de croissance internationale en 2021 grâce à ses premiers investissements en Irlande et à l'acquisition de deux portefeuilles importants de 19 maisons de repos en Allemagne et de 16 centres de soins résidentiels en Suède. Plusieurs nouvelles opportunités d'investissement sont également en cours d'analyse. Même sans tenir compte des nouveaux investissements, la croissance future du Groupe est assurée par son vaste programme d'investissement. En outre, Aedifica a plus que jamais accordé de l'attention à la durabilité de ses activités et a concrétisé ses objectifs en investissant dans la rénovation de ses maisons de repos Orpea à Bruxelles en mettant l'accent sur la durabilité sociale et environnementale. Cette combinaison de nouveaux investissements et d'accords existants sur le développement, l'acquisition, la rénovation, l'extension et le redéveloppement de nombreux sites permettra à Aedifica de constituer un portefeuille d'immeubles de qualité offrant des rendements nets attractifs et de renforcer davantage sa position de référence sur le marché coté de l'immobilier de santé européen.



*Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirnerei – Gersdorf (DE)
Incluse dans la transaction de portefeuille de 19 maisons
de repos en Allemagne, annoncée le 1^{er} avril 2021*



*Bälinge Lövsta 10:140 – Uppsala (SE)
Inclus dans la transaction de portefeuille de 16 centres de
soins résidentiels spécialisés en Suède, annoncée le
24 juin 2021*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Evénements importants

2.1. Investissements, réceptions et cessions durant le premier semestre

- 664,5 millions € d'investissements

Au total, Aedifica a réalisé des investissements ou annoncé de nouveaux projets dans 78 sites de soins en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande. Le montant total des investissements annoncés et réalisés au 30 juin 2021 s'élève à environ 664,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				20	47				
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
Allemagne				209	114				
Portefeuille Azurit (19 sites)	Acquisition sous conditions suspensives	Allemagne	31/03/2021	201	44	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
Pays-Bas				13,5	13				
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisition & développement	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Groupe Korian
Martha Flora Oegstgeest	Acquisition & développement	Oegstgeest	25/02/2021	2	5	5,5%	Q2 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	Acquisition	Oss & Dordrecht	30/03/2021	8	-	6%	-	WAULT 12 ans - NN	Zorghaven Groep
Martha Flora Breda	Acquisition & développement	Breda	28/05/2021	2,5	5	5,5%	Q4 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
Royaume-Uni ⁴				52	44				
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home Shipley Canal Works	Acquisition	Harlow Saffron Walden Colchester	14/01/2021	45	-	5,5%	-	30 ans - NNN	Excelcare
Corby Priors Hall Park	Acquisition & développement	Shipley	05/03/2021	2	8	6%	Q3 2022	30 ans - NNN	Burlington
Wellingborough Glenvale Park	Acquisition & développement	Corby	19/03/2021	3	11	5,5%	Q4 2021	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Aylesbury Martin Dalby	Acquisition & développement	Wellingborough	19/03/2021	-	15	5,5%	Q1 2022	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
		Aylesbury	17/05/2021	2	10	7%	Q4 2022	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Finlande				20,5	27,5				
2 projets	Développement	Finlande	01/2021	-	9	6%	Dans les 2 prochaines années	Contrats NN	Plusieurs exploitants
Espoo Rajamännynahde	Acquisition	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 ans - NN	Pihljanterut Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisition	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 ans - NN	Peurunka Oy
3 projets	Développement	Finlande	03/2021	-	9	6,5%	Dans les 2 prochaines années	Contrats NN	Plusieurs exploitants
Kokkola Ilkantie Kokkola Metsämäentie Kokkola Kärrytie Kangasala Vällintie Oulu Juhlamarssi	Acquisition	Kokkola	28/06/2021	12,5	-	7%	-	WAULT 8 ans - NN	Plusieurs exploitants
	Développement	Kangasala	28/06/2021	-	2,5	6,5%	Q4 2022	15 ans - NN	Pilke
	Développement	Oulu	28/06/2021	-	7	6,5%	Q3 2022	15 ans - NN	Attendo
Suède ⁴				-	53				
16 centres de soins résidentiels spécialisés	Acquisition sous conditions suspensives	Suède	24/06/2021	-	53	4,5%	Q3 2021 & 2 bâtiments en 2022	WAULT 13 ans - NN	Plusieurs exploitants
Irlande				51	-				
Bridhaven	Acquisition	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Waterford care home New Ross care home Bunclody care home Killerig care home	Acquisition	Waterford New Ross Bunclody Killerig	17/06/2021	26	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Total				366	298,5				

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 et en Suède), notamment sur les terrains déjà acquis).

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir section 3.2 du rapport immobilier).

³ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financent chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



Domäne de la Rose Blanche à Durbuy (BE)
Acquisition réalisée le 29 juin 2021



Killerig care home à Killerig (IE)
Acquisition réalisée le 17 juin 2021

- 17 projets réceptionnés

Au cours du premier semestre 2021, un total de dix-sept projets de développement du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés suite à la fin des travaux de construction. Le budget total des projets achevés s'élève à environ 120 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				6			
Kasteelhof	Extension	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 ans - NNN	Senior Living Group ²
De Duinpieper	Extension & rénovation	Ostende	01/06/2021	3	5,5%	27 ans - NNN	Dorian groep
Allemagne				52			
Seniorenquartier Kaemenas Hof	Développement	Brême	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
Pays-Bas				25			
Villa Nuova	Développement	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 ans - NNN	Senior Living ²
Nieuw Heerenhage	Développement	Heerenveen	15/06/2021	20	5,5%	25 ans - NNN	Stichting Rendant
Royaume-Uni ³				18			
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
Finlande				19			
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
Total				120			

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

² Groupe Korian.

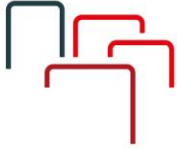
³ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



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



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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Au cours du premier semestre 2021, trois sites en Belgique, en Allemagne 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
Total				18,9

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

2.2. Investissements, réceptions et cessions après le 30 juin 2021

- Investissements aux Pays-Bas et en Irlande

Après le 30 juin 2021, Aedifica a réalisé des investissements ou annoncé de nouveaux projets dans trois sites d'immobilier de santé aux Pays-Bas et en Irlande pour un montant total de 48 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				1,5	10				
De Volder Staete	Acquisition & développement	Almere	06/07/2021	1,5	10	5,5%	Q4 2022	25 ans - NNN	Amado Zorg Stichting Pinahuis
Irlande				18	18,5				
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
Total				19,5	28,5				

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 et en Suède), notamment sur les terrains déjà acquis).

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

- Réceptions après travaux en Allemagne et en Finlande

Après le 30 juin 2021, trois projets de développement ont été réceptionnés en Allemagne et en Finlande à la suite de l'achèvement des travaux.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				15			
Seniorenquartier Wolfsburg ²	Développement	Wolfsburg	22/07/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Finlande				3			
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
Total				18			

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 Réception partielle.

- Cession aux Pays-Bas

Après le 30 juin 2021, un bâtiment néerlandais a été vendu afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

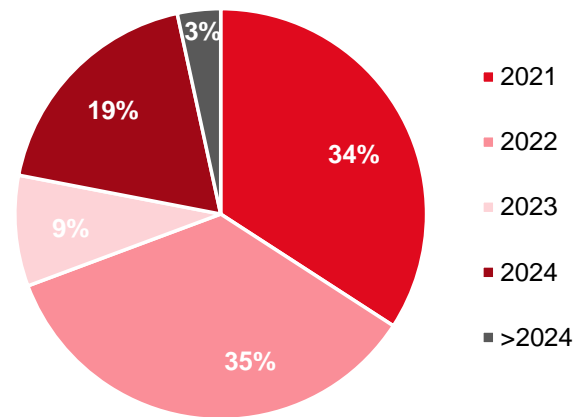
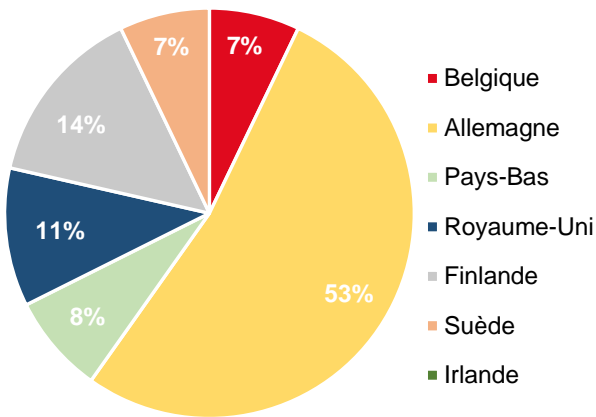
Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €)
Martha Flora	Lochem	Pays-Bas	02/08/2021	2
Total				2



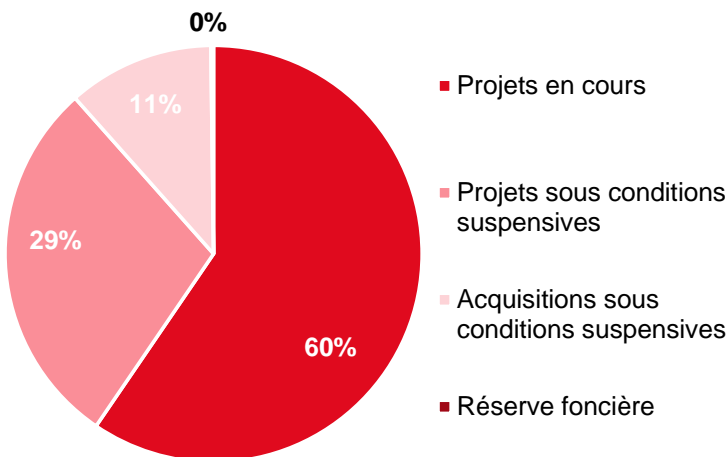
2.3. Programme d'investissement au 30 juin 2021

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 855 millions € au 30 juin 2021, qui se compose de projets de développement pré-loués à achever au cours des prochaines années pour un montant de 758 millions € et d'acquisitions de bâtiments existants prévues pour un montant de 97 millions € (voir section 3.2 du rapport immobilier). Cette dernière catégorie comprend principalement les 16 centres de soins résidentiels spécialisés en Suède (annoncée le 24 juin 2021) et les 4 maisons de repos allemandes résiduelles issues de la transaction avec Azurit (annoncée le 1^{er} avril 2021), qui seront acquises dans les prochains mois.

Le **budget d'investissement d'environ 855 millions €** se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



Martha Flora Dordrecht à Dordrecht (NL)
Projet de développement en cours de construction



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



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 le 18 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. En effet, depuis l'acquisition début 2020, plus de 280 millions € de nouveaux investissements et de projets ont été réalisés ou annoncés en Finlande et en Suède, et 31 projets du pipeline ont été livrés pour un montant de plus de 110 millions €.

3. Impact Covid-19

L'impact de la pandémie de Covid-19 sur la société en général se faisait encore sentir début 2021. Toutefois, il y a des raisons d'être optimiste et d'avoir de l'espoir grâce à la résilience sans précédent dont a fait preuve le secteur de soins depuis le début de la pandémie et maintenant, en particulier, grâce aux programmes de vaccination qui ont été déployés dans toute l'Europe au cours des derniers mois. La pandémie **n'avait pas eu d'impact matériel sur les résultats du Groupe** au 30 juin 2021.

Depuis début 2021, les **programmes de vaccination** ont été déployés dans tous les pays où Aedifica est active, en donnant la priorité aux résidents et au personnel des maisons de repos. Maintenant que la vaccination de ces groupes prioritaires est terminée dans la plupart des pays européens, on s'attend à ce que la perception du risque des maisons de repos dans l'opinion publique évolue rapidement de manière positive et que les taux d'occupation des opérateurs de soins (qui ont diminué d'environ 5 à 10 % dans certains pays en raison de la surmortalité, des arrêts d'admission ou d'autres restrictions (notamment au niveau des visites)) augmentent à nouveau dans un avenir proche. Des rapports récents de certains pays et des rapports périodiques d'opérateurs montrent les premiers signes d'un changement de tendance au deuxième trimestre 2021, indiquant que les taux d'occupation semblent s'améliorer.

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

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

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



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Gestion des ressources financières

4.1. Dettes financières

Au cours du 1^{er} semestre 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 745 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 55 millions € et 100 millions € conclus par Hoivatilat Oyj. Le crédit de 55 millions € a été utilisé afin de refinancer des crédits d'investissement.

De cette manière, Aedifica souligne le souhait de continuer à diversifier ses sources de financement. Les liquidités disponibles, nettes des billets de trésorerie à court terme, s'élèvent à 512 millions € au 30 juin 2021.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente au 30 juin 2021 comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2021	333	333	292
31/12/2022	130	60	9
31/12/2023	384	134	-
31/12/2024	446	323	-
31/12/2025	557	319	-
31/12/2026	289	157	-
>31/12/2026	520	520	87
Total au 30 juin 2021	2.660	1.847	388
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,1	4,6	

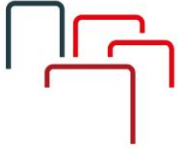
¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2021 (1,16459 £/€).

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

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 30 juin 2021 est de 4,6 ans.

Au 30 juin 2021, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 42,0 %.

Aedifica a étendu et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux forward starting swaps et certains caps pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Au 30 juin 2021, la dette financière est couverte contre le risque de fluctuation des taux d'intérêt à hauteur de 69,4 % soit le ratio de la somme de la dette à taux fixe et du notionnel des produits dérivés divisée par la dette financière totale.



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.2. Capital

En 2021, Aedifica a réalisé une augmentation de capital en espèces, ainsi qu'une augmentation de capital par apport en nature, ce qui a permis au Groupe de lever plus de 300 millions €. Ces augmentations de capital ont renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit le taux d'endettement consolidé à 42,0 % au 30 juin 2021 (contre 43,2 % au 31 décembre 2020), si bien que le Groupe dispose 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 de l'exercice en cours pour la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 14 juin 2021 inclus (avec une valeur estimée (brute) de 1,4918 €) a été détaché le 11 juin 2021.

- 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. La valeur conventionnelle s'élevait à environ 20 millions €. 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).

Suite à cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 36.071.064 et le capital social s'élève à 951.835.438,38 €.



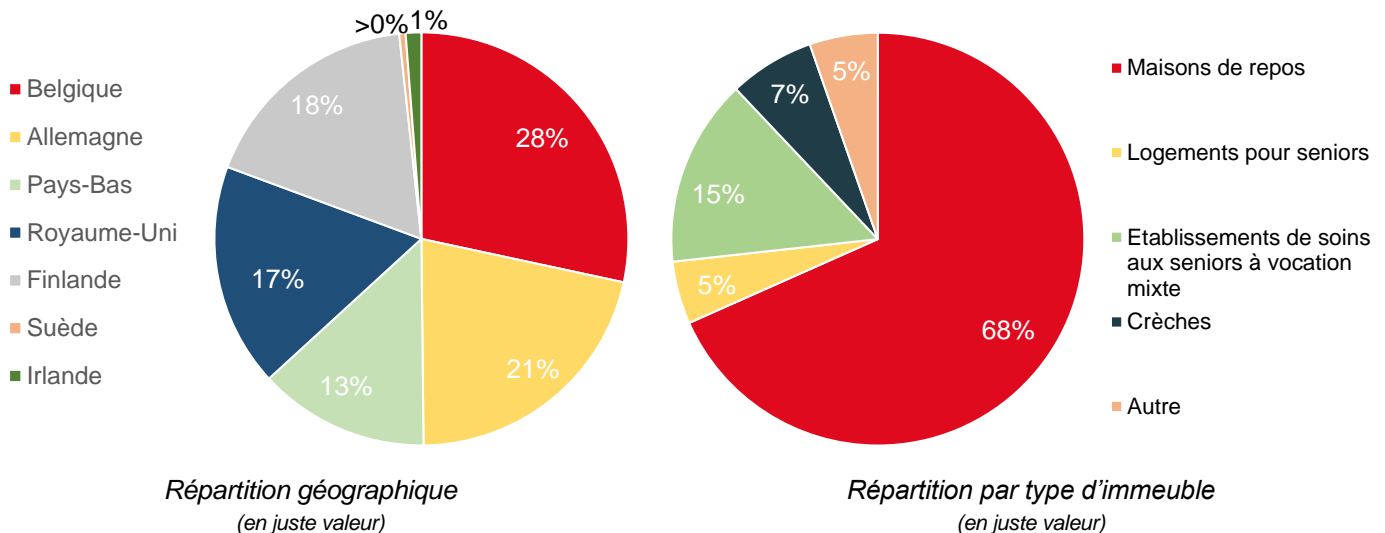
5. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2021

5.1. Patrimoine au 30 juin 2021

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**² a augmenté d'environ 606 millions €, passant d'une juste valeur de 3.815 millions € à 4.421 millions €. Cette valeur de 4.421 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation³ (4.262 millions €) et les projets de développement (159 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 16 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier semestre (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 (+62,8 millions € ou +1,5 % sur le premier semestre). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +12,8 millions € (+0,3 %) ;
- Allemagne : +17,8 millions € (+0,4 %) ;
- Pays-Bas : +5,2 millions € (+0,1 %) ;
- Royaume-Uni : -2,1 millions € (-0,1 %) ;
- Finlande : +28,2 millions € (+0,7 %) ;
- Suède : +1,1 million € (+0,0 %) ;
- Irlande : +0,0 million € (+0,0 %).

Au 30 juin 2021, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 543 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 31.300 résidents et environ 10.000 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 1.939.000 m².



Le **taux d'occupation global**⁴ du portefeuille atteint 100 % au 30 juin 2021.

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

² Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

³ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 58 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.

⁴ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.2. Rendement brut par pays

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

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

30/06/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.192.761	902.237	560.815	735.173	740.739	20.928	51.160	4.203.813	158.780	58.036	4.420.629
Loyers contractuels annuels	62.997	48.137	31.521	48.738	40.334	1.132	2.800	235.659	-	-	-
Rendement brut (%)[°]	5,3%	5,3%	5,6%	6,6%	5,4%	5,4%	5,5%	5,6%	-	-	-

31/12/2020

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	3.621.522	141.320	51.825	3.814.667
Loyers contractuels annuels	61.562	35.909	29.932	42.859	37.418	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 3 mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont généralement totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne, en Finlande et en Suède (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).

^{°°} Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2021 (1,16459 £/€ et 10,1110 SEK/€).

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



5.3. Résultats consolidés⁵

Les états financiers consolidés résumés, préparés conformément à la norme IAS 34, sont fournis en page 49 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
Revenus locatifs	108.271	91.443
Charges relatives à la location	-762	-2.106
Résultat locatif net	107.509	89.337
Charges opérationnelles*	-18.112	-16.985
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	89.397	72.352
Marge d'exploitation* (%)	83%	81%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-16.805	-13.691
Impôts	-5.250	-5.269
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	230	378
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-135	-216
EPRA Earnings* (part du groupe)	67.437	53.554
Dénominateur (IAS 33)	33.336.107	25.466.252
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	2,02	2,10
EPRA Earnings*	67.437	53.554
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	6.010	-5.662
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	53.981	-4.557
Résultat sur vente d'immeubles de placement	198	-107
Crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement	-559	0
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-16.347	-7.364
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	2.524	-479
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-400	303
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	112.844	35.688
Dénominateur (IAS 33)	33.336.107	25.466.252
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	3,39	1,40

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2021 (du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021) s'élève à 108,3 millions €, soit une augmentation d'environ 18 % par rapport au chiffre d'affaires de 91,4 millions € du 30 juin 2020.

⁵ Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 30 juin 2020 ont été établis par dérivation sur une base de 6 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – 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 6 mois.

Revenus locatifs consolidés (x1.000 €)	2021.01- 2021.03	2021.04- 2021.06	2021.01 – 2021.06	2020.01 – 2020.06	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	15.428	15.425	30.853	28.545	+1,0%	+8,1%
Allemagne	9.302	10.007	19.309	17.479	+1,2%	+10,5%
Pays-Bas	7.302	7.523	14.825	11.734	+1,2%	+26,3%
Royaume-Uni	11.551	11.698	23.249	21.130	-1,2%	+10,0%
Finlande	9.387	9.695	19.082	12.508	+0,8%	+52,6% [°]
Suède	217	218	435	47	+1,0%	+825,5%
Irlande	164	354	518	0	+0,0%	-
Total	53.351	54.920	108.271	91.443	+0,7%	+18,4%

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

La croissance des revenus locatifs consolidés démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica et s'explique par le nombre important de sites qu'Aedifica a ajouté à son portefeuille au cours du semestre écoulé, 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 transfert en 2020 des immeubles précédemment exploités par Four Seasons et 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), tandis qu'un troisième immeuble sera vendu pour optimiser le portefeuille (pour cet immeuble, un accord spécifique a été conclu avec le locataire pour couvrir la période du processus de vente). En excluant ces effets, la variation à périmètre constant* pour le Royaume-Uni est de +0,4 %.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,7 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 107,5 millions € (+20 % par rapport au 30 juin 2020).

Le **résultat immobilier** atteint 107,1 millions € (30 juin 2020 : 89,3 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 102,7 millions € (30 juin 2020 : 86,2 millions €), soit une marge opérationnelle* de 95,6 % (30 juin 2020 : 96,6 %).

Après déduction des frais généraux de 14,4 millions € (30 juin 2020 : 13,6 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 24 % à 89,4 millions € (30 juin 2020 : 72,4 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 83,2 % (30 juin 2020 : 81,0 %).

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

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 14,3 millions € (30 juin 2020 : 12,3 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées** est de 1,8 %. En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 16,8 millions € (30 juin 2020 : 13,7 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal particulier des SIR, les impôts exigibles (30 juin 2021 : 5,3 millions € ; 30 juin 2020 : 5,3 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Pour la filiale néerlandaise (Aedifica Nederland BV), 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 la note annexe 15.7.1) atteint 67,4 millions € (30 juin 2020 : 53,6 millions €), soit 2,02 € par action (30 juin 2020 : 2,10 € 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.

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 le premier semestre de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁶ prise en résultat a été de +1,5 %, soit +62,8 millions € (30 juin 2020 : +1,1 % ou +24,4 millions €). Une variation de juste valeur de -8,8 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (30 juin 2020 : -9,0 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 53,9 millions € sur le semestre (30 juin 2020 : 15,4 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. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2021 représente un produit de 6,0 millions € (30 juin 2020 : une charge de 5,7 millions €).
- Les **plus-values de cessions** (30 juin 2021 : 0,2 million € ; 30 juin 2020 : 1,2 million €) sont aussi prises en considération ici.

⁶ 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 30 juin 2021.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Les **impôts différés** (charge de 16,3 millions € au 30 juin 2021 contre une charge de 7,4 millions € au 30 juin 2020) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus de l'EPRA Earnings*. Ils comprennent également l'**exit tax** (charge de 0,1 million € au 30 juin 2021 contre une charge de 0,0 million € au 30 juin 2020), qui 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 112,8 millions € (30 juin 2020 : 35,7 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 3,39 € (30 juin 2020 : 1,40 €).

5.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	4.420.629	3.814.667
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	266.431	252.274
Autres actifs	<u>1.188</u>	<u>234</u>
Total des actifs	4.688.248	4.067.175
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.607.336	2.222.523
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-40.868	-52.212
Intérêts minoritaires	<u>3.097</u>	<u>2.625</u>
Capitaux propres	2.569.565	2.172.936
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	1.966.735	1.757.683
Autres passifs	<u>151.948</u>	<u>136.556</u>
Total des capitaux propres et du passif	4.688.248	4.067.175
Taux d'endettement (%)	42,0%	43,2%

Au 30 juin 2021, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94 % (31 décembre 2020 : 94 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40⁷, pour un montant de 4.421 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*** (30 juin 2021 : 4.203 millions € ; 31 décembre 2020 : 3.622 millions €), en augmentation de 582 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 406 millions € par les opérations d'investissement, pour -19 millions € par des cessions, pour 97 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés, pour +30 millions € par des différences de taux de change et pour 63 millions € par la variation de juste valeur des immeubles en exploitation détenus en portefeuille
- Les **projets de développement** (30 juin 2021 : 159 millions € ; 31 décembre 2020 : 141 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de

⁷ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB et CBRE Unlimited Company).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un programme d'investissement pluriannuel (voir section 3.2 du rapport immobilier).

- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2021 : 58 millions € ; 31 décembre 2020 : 52 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 162 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 39,4 millions € au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 : 37,0 millions €). La joint-venture avec Korian (annoncée le 10 décembre 2020) répond aux critères des « activités conjointes » tels que définis par l'IFRS 11 et est partiellement consolidée.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 6 % 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 en espèces. Il s'élève à 951 millions € au 30 juin 2021⁸ (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 :

- 2.607 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 2021⁹) ;
- ou à 2.566 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2020 : 2.123 millions €, comprenant encore le dividende de 47 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2021⁹).

Au 30 juin 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 1.967 millions € (31 décembre 2020 : 1.758 millions €), dont 1.844 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 42,0 % (31 décembre 2020 : 43,2 %). Le taux d'endettement consolidé maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 1.080 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 3.090 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 37,6 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des covenants bancaires de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 845 millions € à actif constant, à 2.114 millions € à actif variable et à -31,9 %.

Les **autres passifs** de 152 millions € (31 décembre 2020 : 137 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2021 : 41 millions € ; 31 décembre 2020 : 51 millions €) et les impôts différés (30 juin 2021 : 92 millions € ; 31 décembre 2020 : 75 millions €).

⁸ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.

⁹ 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.



5.5. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹⁰ et après le paiement du dividende final 2019/2020 en mai 2021¹¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 72,28 € au 30 juin 2021 (65,75 € par action au 31 décembre 2020).

Actif net par action (en €)	30/06/2021	31/12/2020
Actif net après déduction du dividende 2019/2020, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	72,28	65,75
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,13	-1,58
Actif net après déduction du dividende 2019/2020	71,15	64,17
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.071.064	33.086.572

Nombre d'actions	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Nombre d'actions en circulation ^o	36.071.064	27.061.273	33.086.572
Nombre total d'actions	36.071.064	27.061.273	33.086.572
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{ooo}	36.071.064	27.061.273	33.086.572
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	33.336.107	25.466.252	26.512.206
Nombre de droits au dividende ^{oo}	33.372.721	27.061.273	26.628.340

^o Après déduction des actions propres.

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

^{ooo} 2.800.000 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 15 juin 2021 et 184.492 nouvelles actions le 29 juin 2021 (ces nouvelles actions ont droit à un dividende à partir du 15 juin 2021).

¹⁰ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,13 € par action au 30 juin 2021 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 40,9 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹¹ 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).¹² Voir communiqué de presse du 6 janvier 2021.



6. Guidance et dividende

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution de la pandémie Covid-19 et du contexte économique, financier et politique et ses effets sur les activités du Groupe.

Dans le contexte économique actuel, les **atouts principaux** d'Aedifica sont les suivants :

- Le focus stratégique d'Aedifica sur l'immobilier de santé, dont les caractéristiques fondamentales (vieillesse, consolidation du marché et financement public) restent intactes, et son déploiement en Europe permettent au Groupe de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. La répartition géographique du portefeuille sur sept pays (Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni, Finlande, Suède et Irlande) entraîne une meilleure diversification des risques.
- Grâce à ses investissements en immobilier de santé, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets attractifs. La durée résiduelle moyenne pondérée de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Le taux d'endettement réduit et les lignes de crédit confirmées assurent le financement du portefeuille immobilier (y compris les projets de développement en cours) et la croissance du portefeuille. Les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture. Par ailleurs, Aedifica a prouvé à plusieurs reprises par le passé avoir un excellent accès aux marchés des capitaux pour soutenir sa croissance future.
- Le pipeline combiné d'Aedifica et de Hoivatilat s'élève à environ 855 millions €, assurant la croissance future du Groupe et la qualité des bâtiments qui viendront s'ajouter au portefeuille.

Prévisions 2021	
Revenus locatifs estimés	227 millions €
EPRA Earnings*	144 millions €
EPRA Earnings* par action	4,16 €
Dividende brut	3,30 €

Compte tenu des résultats au 30 juin 2021 et des investissements déjà réalisés, le conseil d'administration d'Aedifica a mis à jour les perspectives pour l'exercice en cours. Sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, les revenus locatifs pour l'exercice 2021 sont estimés à 227 millions €, ce qui conduit à un EPRA Earnings* de 144 millions €. Ces montants représentent une augmentation de respectivement 3 % et 5 % par rapport aux prévisions communiquées dans le communiqué de presse annuel du 24 février 2021. Compte tenu du nombre accru d'actions résultant des augmentations de capital de 2021 qui ont permis de réduire le taux d'endettement, le Conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,16 € par action et un dividende brut de 3,30 € par action, payable en mai 2022. Par conséquent, les prévisions en matière de résultat par action publiées dans le communiqué de presse annuel peuvent être confirmées malgré le nombre d'actions plus élevé.



7. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 168 à 179 du rapport financier annuel 2019/2020 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2021.

8. Corporate governance

8.1. Changement au sein du comité exécutif

Monsieur **Raoul Thomassen** est le nouveau Chief Operating Officer¹² d'Aedifica depuis le 1^{er} mars 2021, suite à sa nomination par le Conseil d'administration en janvier 2021. Il a également été nommé « dirigeant effectif » de la SIR et fait partie du comité exécutif. Monsieur Thomassen a plus de 15 ans d'expérience en property et asset management dans un contexte européen. Son expertise et expérience constituent une valeur ajoutée importante pour le développement et la croissance internationale d'Aedifica. Le conseil d'administration lui souhaite beaucoup de succès dans sa mission.

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

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

8.2. Changement au sein du management de Hoivatilat Finlande

Après avoir exercé le rôle de CEO de Hoivatilat Finlande plus de 11 ans, Jussi Karjula terminera son mandat à la fin de 2021. En 2022, Jussi rejoindra le conseil d'administration de Hoivatilat en tant qu'administrateur non exécutif. Le conseil d'administration d'Aedifica tient à remercier Jussi pour les soins et les efforts qu'il a apportés à la création de Hoivatilat et pour la croissance ambitieuse qu'il a réalisée.

Atte Niittylä a été nommé nouveau CEO de Hoivatilat Finlande et assumera sa nouvelle fonction à partir du 1^{er} janvier 2022. Atte bénéficie d'une grande expérience dans le développement de concepts de soins de santé en tant que vice-président exécutif de Hygga Oy et poursuivra le parcours de croissance de Hoivatilat. Le conseil d'administration lui souhaite beaucoup de succès dans sa mission.

¹² Voir communiqué de presse du 6 janvier 2021.



8.3. Renouvellement de mandats

L'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2024), le mandat des administrateurs suivants:

- Monsieur Stefaan Gielens comme directeur exécutif ;
- Monsieur Serge Wibaut comme administrateur indépendant non exécutif ;
- Madame Katrien Kesteloot en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ; et
- Madame Elisabeth May-Roberti en tant qu'administrateur indépendant non exécutif.

9. Développement durable

9.1. Politique des droits de l'homme

Aedifica s'engage à respecter les normes les plus élevées en matière de comportement commercial et éthique et considère que le respect des droits de l'homme au sens large est fondamental dans la conduite de ses activités. Afin de soutenir et de renforcer cette vision, Aedifica a adopté une politique des droits de l'homme qui décrit son engagement et son approche en matière de respect des droits de l'homme dans toutes ses activités et dans tous les pays où elle est active. Cette politique est disponible sur le [site web d'Aedifica](#).

9.2. Rapport de développement durable 2020

Le développement durable fait partie de l'ADN d'Aedifica. Le Groupe s'engage à réaliser des investissements et des développements écologiquement et socialement responsables du début à la fin, avec ses partenaires opérationnels. Afin de faire face à ses responsabilités envers la société, Aedifica a souscrit aux objectifs de l'Accord de Paris, qui vise à limiter le réchauffement moyen de la planète bien en dessous de 2° C par rapport aux niveaux préindustriels. Dans le cadre de cet effort, le plan d'action CSR d'Aedifica a été mis à jour tandis que le Groupe développe un plan pour que le portefeuille atteigne la neutralité carbone d'ici 2050.

Pour plus d'informations sur les ambitions d'Aedifica en matière de responsabilité sociale et environnementale, son plan d'action et les résultats obtenus jusqu'à présent, consultez le rapport de développement durable 2020 (publié le 31 mai 2021), qui est [disponible sur le site internet de la Société](#).

Bruxelles, le 10 août 2020
le conseil d'administration



II. EPRA¹³

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

Au 30 juin 2021, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,5 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 22,4 %.

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les quelques indicateurs EPRA qui sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) sont aussi commentés dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés de ce rapport financier semestriel.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
EPRA Earnings* (en €/action)	2,02	2,10
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	17%	21%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	17%	21%

	30/06/2021 (6 mois)	31/12/2020
EPRA NRV* (en €/action)	81,78	74,01
EPRA NTA* (en €/action)	70,12	62,92
EPRA NDV* (en €/action)	66,29	58,70
EPRA NAV* (en €/action)	75,91	69,22
EPRA NNNAV* (en €/action)	70,77	63,59
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,0%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	5,3%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0%	0%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA NAV* et l'EPRA NNNAV* au 31 décembre 2020 présentées ci-dessus ont été réduites de 1,43 € par action par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2019/2020 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2021 (voir note en bas de page 11, section I.5.5 ci-dessus). Ce montant représente le dividende final brut 2019/2020 qui a été distribué en mai 2021 (voir note 15.6).

L'EPRA a publié de nouvelles Best Practice Recommendations en octobre 2019. Les indicateurs EPRA NAV* et EPRA NNNAV* ont été remplacés par trois nouveaux indicateurs de Net Asset Value : Net Reinstatement Value (NRV*), Net Tangible Assets (NTA*) et Net Disposal Value (NDV*). De plus amples informations sur ces indicateurs sont disponibles sur le site web de l'EPRA (www.epra.com). Les tableaux de ce rapport financier comparent les nouveaux et les anciens indicateurs.

De 2015 à 2020, Aedifica a obtenu le « **EPRA BPR Gold Award** » pour son rapport financier annuel six fois de suite. En outre, le rapport de durabilité d'Aedifica 2019 (publié en mai 2020) a été récompensé par l'« EPRA sBPR Gold Award », après avoir déjà remporté l'« EPRA sBPR Silver Award » et l'« EPRA sBPR Most Improved Award » l'année précédente. De cette manière, Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

¹³ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2021 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

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

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 2,9 % (30 juin 2021). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, GPR 250, GPR 250 REIT et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action Aedifica a fluctué entre 95,20 € et 114,40 € au cours du premier semestre de l'exercice 2021 et a clôturé à 111,30 € le 30 juin 2021, soit une hausse d'environ 13 % par rapport au 31 décembre 2020 (98,30 €).

Sur base du cours de bourse du 30 juin 2021, l'action Aedifica présente :

- une prime de 54,0 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une prime de 56,4 % par rapport à l'actif net par action.

Sur base du cours de bourse du 10 août 2021, l'action Aedifica présente :

- une prime de 70,9 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une prime de 73,6 % par rapport à l'actif net par action.

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

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital mentionnées ci-dessus) et le 30 juin 2021, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 261,1 %, tandis que l'indice BEL 20 a diminué de 1,4 % et l'indice EPRA Europe a baissé de 13,1 % sur la même période.

La liquidité de l'action Aedifica a également augmenté. Au cours des six premiers mois de l'exercice, le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 5.535.000 € ou d'environ 53.700 actions, soit une vélocité de 43,2 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Action Aedifica	30/06/2021	31/12/2020
Cours de Bourse de clôture (en €)	111,30	98,30
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	72,28	65,75
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	54,0%	49,5%
Actif net par action (en €)	71,15	64,17
Prime (+) / Décote (-)	56,4%	53,2%
Capitalisation boursière	4.014.709.423	3.252.410.028
Free float ¹	100,00%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	36.071.064	33.086.572
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	36.071.064	33.086.572
Volume journalier moyen	53.662	52.062
Vélocité ²	43,2%	74,9%
Dividende brut par action (en €) ³	3,30	4,60
Rendement brut en dividende ⁴	3,0%	4,7%

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

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

³ 2021: selon la section 6 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus. Le dividende de 2021 couvre une période de 12 mois, tandis que le dividende de 2019/2020 couvrait une période de 18 mois.

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

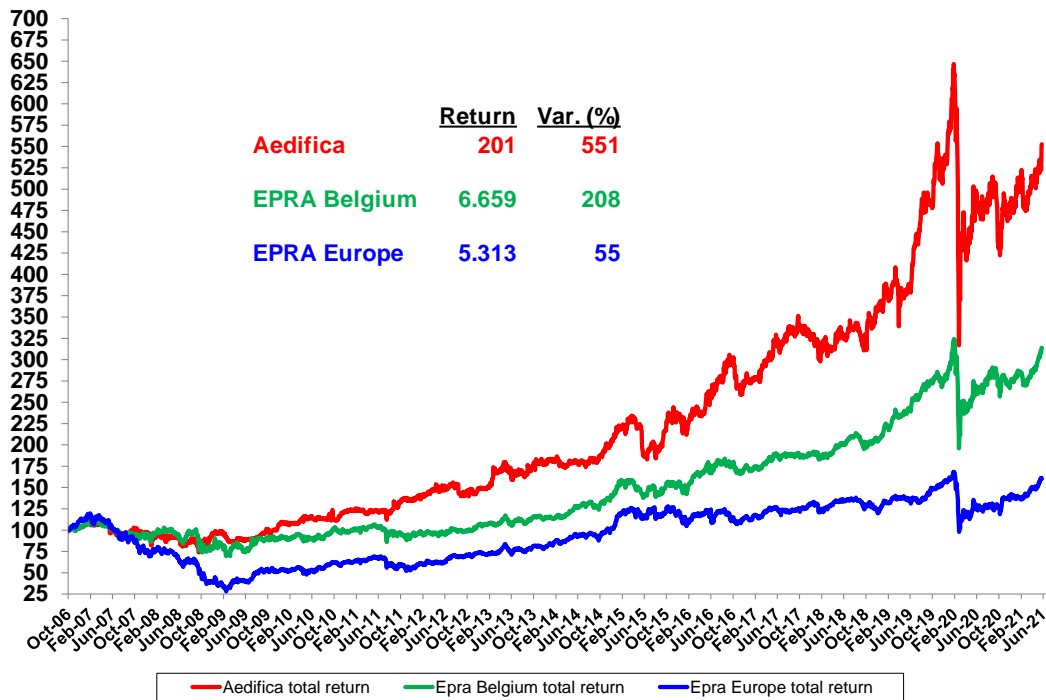


Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

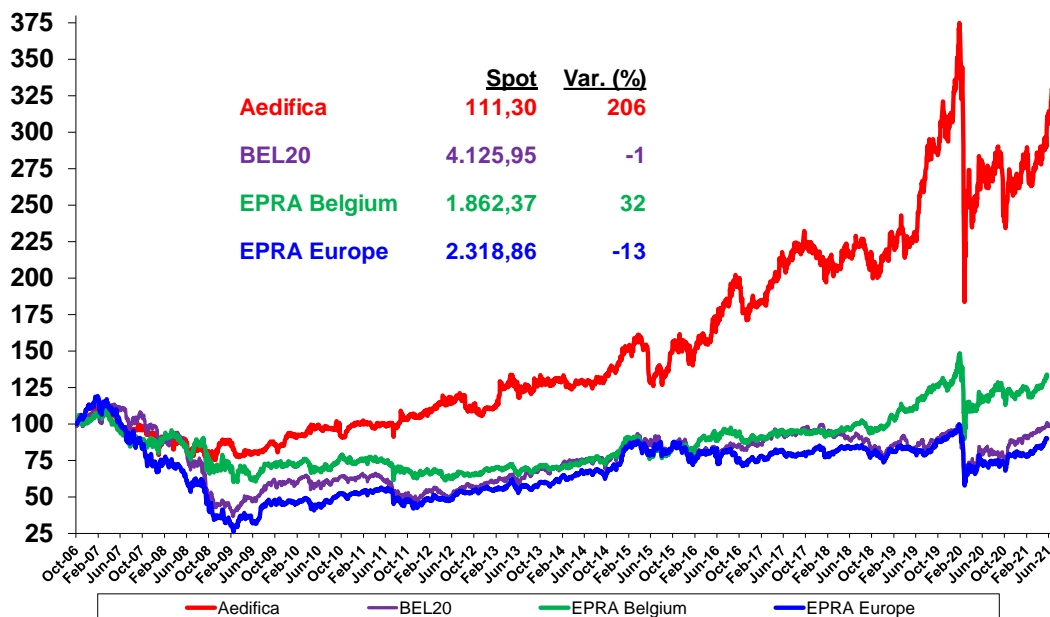
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en bourse et le 30 juin 2021.

Total return¹⁴ d'Aedifica et comparaison entre indices



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



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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 30 juin 2021, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)¹⁵.

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

Au 30 juin 2021, le nombre total d'actions Aedifica est de 36.071.064.

4. Calendrier financier¹⁶

Calendrier financier	
Déclaration intermédiaire au 30.09.2021	10/11/2021
Communiqué annuel 31.12.2021	Février 2022
Rapport financier annuel 2021	Mars 2022
Déclaration intermédiaire au 31.03.2022	Mai 2022
Assemblée générale ordinaire 2022	10/05/2022
Païement du dividende relatif à l'exercice 2021	A partir du 17/05/2022
Résultats semestriels 30.06.2022	Août 2022

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

¹⁶ Ces dates sont sous réserve de modification.



IV. Rapport immobilier

1. Le marché immobilier de santé¹⁷

1.1. Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté d'environ 25 % au cours de la dernière décennie pour atteindre environ 26 millions de personnes (2020). Cette portion de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre environ 50 millions de personnes d'ici 2050. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

Les maisons de repos européennes sont exploitées par différents types d'opérateurs : publics, sans but lucratif et privés. Leur part de marché diffère dans les divers pays, en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 31 % du nombre total de lits dans les maisons de repos (+300 points de base en deux ans). Les prestataires de soins du segment privé en cours de consolidation développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu'étrangers, tandis que les pouvoirs publics ne disposent que de ressources limitées pour répondre à la demande croissante de soins de santé et se concentrent donc plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur la prestation de soins en tant qu'opérateur public. Dans ce contexte, tant les opérateurs privés que publics comptent sur des investisseurs privés pour financer des infrastructures de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Au niveau européen, le volume d'investissement dans des maisons de repos a fortement augmenté ces dernières années, malgré la pandémie de Covid-19 : d'environ 2 milliards € en 2015 à un niveau record d'environ 7,6 milliards € en 2020 – ce qui témoigne de la résilience du secteur. Ce sont surtout des investisseurs internationaux qui sont responsables de cette hausse de volume d'investissements. Cette tendance devrait se poursuivre dans un proche avenir, car la consolidation européenne des prestataires privés de soins de santé est en cours et crée de nouvelles opportunités pour les investisseurs immobiliers. Cependant, en raison de ce fort intérêt pour l'immobilier de santé, le rendement net « prime » a encore baissé.

Bien que la pandémie de Covid-19 ait mis sous pression les opérateurs de santé et ait eu un impact sur les niveaux d'occupation des maisons de repos (une diminution d'environ 5 à 10 % dans certains pays), l'immobilier de santé est resté un segment attractif pour les investisseurs en raison des fondamentaux solides du marché qui sont restés intacts (vieillesse, consolidation, financement public). L'impact de la pandémie sur les revenus des opérateurs est resté relativement limité, entre autres parce que les coûts supplémentaires encourus en termes de personnel et de mesures de protection ont été (partiellement) compensés par les aides financières des gouvernements. Les programmes de vaccination qui ont été déployés dans toute l'Europe, qui ont donné la priorité au personnel de santé et aux résidents des maisons de repos, ont donné une nouvelle perspective aux opérateurs de soins et ont commencé à avoir un effet positif sur les niveaux d'occupation des opérateurs (voir section 3 du rapport de gestion intermédiaire pour plus de détails).

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



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1.2. Belgique

5,6 % de la population belge a plus de 80 ans. D'ici 2040, ce segment de la population devrait atteindre 7,5 %. Au cours des dernières années, le nombre de lits n'a cessé d'augmenter pour atteindre environ 150.000 unités réparties dans tout le pays. Sur la base des perspectives démographiques et de la hausse de l'espérance de vie, il apparaît qu'à terme, l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à la demande. Environ 30 % des lits de maison de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif exploite environ 35 % et le secteur privé les 35 % restants. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur sans but lucratif, tandis que le secteur privé exploite environ 50 % des lits en Wallonie et même plus de 60 % des lits à Bruxelles. Les trois principaux acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits). En raison de la pandémie de Covid-19, le taux d'occupation des maisons de repos a (temporairement) diminué. Grâce au déploiement des programmes de vaccination, les taux d'occupation ont commencé à remonter. Malgré la pandémie, en 2020, le volume d'investissement dans les maisons de repos belges s'élevait à environ 400 millions €, soit moins qu'en 2019 mais toujours plus que la moyenne sur cinq ans. Le rendement net « prime » (sur la base de contrats triple net à long terme) est actuellement stable à environ 4,3 %, son niveau le plus bas à ce jour.

1.3. Allemagne

En Allemagne, le nombre de personnes de plus de 80 ans va presque doubler d'ici 2050 par rapport à 2018 pour atteindre environ 12 % de la population totale. Fin 2019, environ 970.000 lits étaient disponibles en Allemagne dans plus de 15.000 maisons de repos. Ces maisons de repos sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 53 %), des opérateurs privés (environ 42 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %). Bien que le marché allemand de l'immobilier de santé se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés n'ont une part de marché que d'environ 13 %. Selon les prévisions, jusqu'à 540.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040. Le vieillissement de la population offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certains cas, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir et des travaux de construction (en raison de plus d'exigences écologiques et d'une pénurie de matériaux de construction). Par manque de terrains à bâtir, on investit actuellement davantage dans des sites existants et des rénovations. Un autre problème auquel sont confrontés les opérateurs est le manque de personnel soignant qualifié, même si ce problème devrait être résolu par la réforme des soins de santé de juin dernier, qui prévoyait une augmentation des salaires du personnel des maisons de repos. La demande en immobilier de santé reste élevée, alors que l'offre est limitée. Au cours du premier semestre 2021, un montant d'environ 1,4 milliard € a été investi dans l'immobilier de santé, soit une augmentation de 34 % par rapport au volume d'investissement de l'année dernière. Le rendement net « prime » est actuellement stable à environ 4 %. Malgré l'impact de la pandémie sur les maisons de repos allemandes, la situation économique des opérateurs de maisons de repos est restée stable grâce au soutien financier du gouvernement pour les coûts supplémentaires engendrés par la pandémie.

1.4. Pays-Bas

4,85 % de la population aux Pays-Bas a actuellement plus de 80 ans. Ce groupe d'âge devrait plus que doubler d'ici 2050 pour atteindre 10,7 % de la population totale. En raison de cette évolution démographique, environ 160.000 lits supplémentaires devraient être nécessaires dans les maisons de repos d'ici 2050, en plus du redéveloppement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes. Sur la capacité actuelle d'environ 130.000 lits, environ 94 % sont exploités par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés représentent les 6 % restants et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne d'environ 22 résidents. Bien que la part de marché du secteur



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années. Aux Pays-Bas également, le marché des soins est en voie de consolidation. Les acteurs paneuropéens en particulier étendent actuellement activement leur portefeuille. Malgré l'impact de la pandémie, l'immobilier de santé est resté un investissement attrayant à long terme en 2020 : environ 1 milliard € a été investi l'année dernière. La principale raison de la diminution du volume total des transactions est le manque d'investissements immobiliers de qualité. Les rendements ont continué à baisser l'année dernière car les investisseurs craignaient de perdre leur place à la table des négociations en raison de la rareté des investissements de qualité. Le rendement net « prime » est d'environ 4,50 % et devrait continuer à baisser à l'avenir en raison du grand intérêt pour l'immobilier de santé.

1.5. Royaume-Uni

La population vieillissante et ayant des besoins de soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter la demande en immobilier de santé dans un avenir proche au Royaume-Uni et offre des perspectives favorables pour les taux d'occupation. À l'heure actuelle, 5,1 % de la population britannique a plus de 80 ans et ce groupe d'âge devrait doubler d'ici 2050 pour atteindre 10 % de la population totale. Le Royaume-Uni compte un total d'environ 470.000 lits dans les maisons de repos. Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de maisons de repos détiennent une part de marché de 15 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 21 %. Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local Authorities » et le « National Health Service ») et privés (« self-payers »). La part de résidents qui financent leur séjour par des ressources privées a fortement augmenté ces dernières années (environ 45 % du marché). Les personnes qui satisfont à certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins sociaux auprès des « Local Authorities » (environ 46 %). Le National Health Service finance les seniors ayant des besoins de soins primaires (environ 9 %). En 2020, le volume des investissements sur le marché britannique de l'immobilier de santé a atteint environ 1,5 milliard £, dont environ 700 millions £ ont été investis dans des maisons de repos. Les rendements nets restent étalés : l'immobilier « prime » chute à moins de 4 %, tandis que l'immobilier du segment moyen affiche un rendement d'environ 7 % ou plus. La majorité des résidents des maisons de repos sont désormais vaccinés contre le Covid-19, de même que la majorité du personnel. À moyen terme, on s'attend à ce que le secteur se redresse complètement en termes de taux d'occupation.

1.6. Finlande

En 2020, environ 5,7 % de la population totale en Finlande avait plus de 80 ans. Selon les prévisions, ce groupe d'âge devrait presque doubler d'ici 2040 pour atteindre 10,9 % de la population. La Finlande compte au total quelque 55.000 lits dans des maisons de repos. Les opérateurs privés détiennent une part de marché d'environ 50 %. Durant la période 2014-2018, le nombre de résidents dans des maisons de repos privées a augmenté d'environ 5 % par an. En 2019, plus de 60 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 25 % des crèches sont gérées par le secteur privé. Toutefois, la part des crèches privées varie selon les communes (jusqu'à 40 % dans certaines communes) et devrait augmenter à l'avenir. En Finlande, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir des services de soins à leurs habitants. Une municipalité dispose de deux options de base pour orienter l'offre de soins : soit fournir elle-même des soins en tant qu'opérateur public, soit organiser les soins en les sous-traitant à des opérateurs privés ou sans but lucratif. En Finlande, les services de soins sont financés par les municipalités au moyen de taxes nationales et locales. Le volume d'investissement en immobilier de santé finlandais a atteint un montant record de près de 1,4 milliard €



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

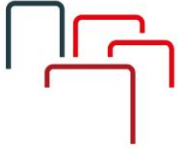
en 2020 en raison de trois transactions de portefeuille exceptionnellement importantes. La demande en immobilier de santé reste élevée, alors que l'offre est limitée. Le rendement net « prime » s'élève à environ 4,0-4,25 %. La situation de Covid-19 en Finlande est relativement bien maîtrisée et les confinements à grande échelle ont été évités. Le marché de l'immobilier de santé a fait preuve de résilience, en partie grâce aux modèles de financement municipal.

1.7. Suède

Environ 5,7 % de la population totale en Suède a plus de 80 ans. Ce chiffre devrait passer à 10,5 % d'ici 2070. En 2020, environ 137.000 personnes vivaient dans des centres de soins résidentiels (dont environ 107.000 personnes dans des maisons de repos et 30.000 dans des logements pour personnes nécessitant des soins spéciaux). 30 % des municipalités suédoises signalent une pénurie de centres de soins résidentiels. En Suède, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir de services de soins à leurs habitants. Les municipalités ont différentes possibilités de proposer une offre de soins suffisante, mais l'accent semble être mis sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs privés sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix. Leur part de marché a fortement augmenté ces dernières années et s'élève actuellement à environ 28 %. En Suède, les services de santé sont généralement financés par des fonds publics. Le Covid-19 ayant majoritairement touché le segment le plus âgé de la population, les maisons de repos suédoises ont été fermées aux visiteurs pendant la plus grande partie de l'année précédente. Cependant, cela n'a pas eu d'impact sur l'intérêt des investisseurs, qui ont continué à considérer l'immobilier de santé comme un investissement sûr. Le volume d'investissement sur le marché suédois de l'immobilier de santé en 2020 était d'environ 700 millions €. Ce montant est inférieur au niveau record d'environ 1 milliard € en 2019, mais bien supérieur au total de 2018 (environ 390 millions €). Le volume d'investissement de 2021 s'élève actuellement à environ 330 millions €. Le rendement net « prime » pour les maisons de repos s'élève à 3,75 %.

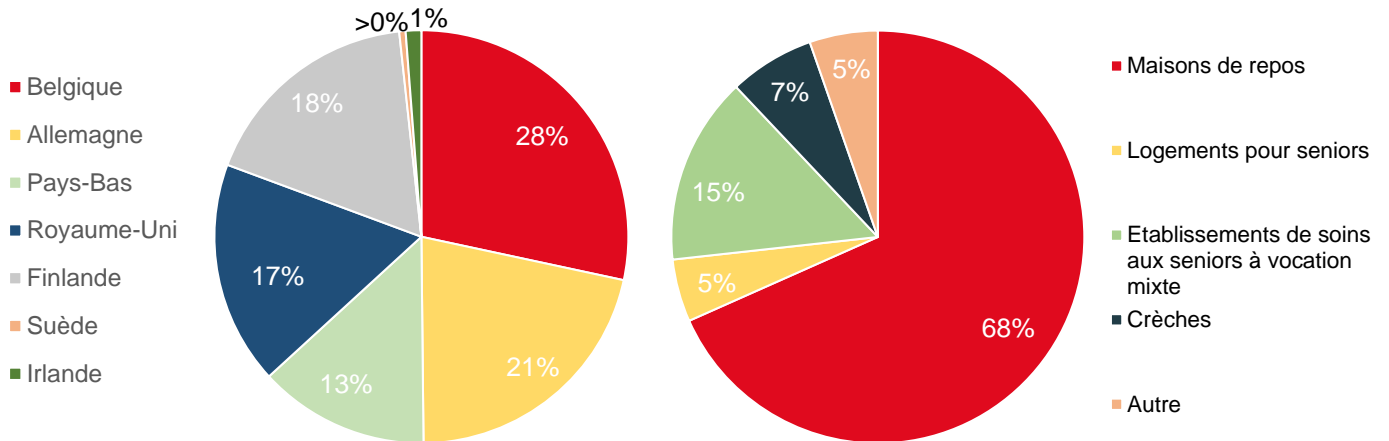
1.8. Irlande

En Irlande (4,9 millions d'habitants), les données de 2019 montrent qu'environ 14,2 % de la population totale a plus de 65 ans et qu'environ 3,2 % a plus de 80 ans. En 2031, près d'un quart de million de personnes (5,1 %) auront plus de 80 ans et ce chiffre doublera pour atteindre environ 10,9 % de la population en 2040. L'Irlande compte un total d'environ 32.000 lits dans les maisons de repos, y compris celles des secteurs public et privé. Seuls 20 % sont exploités par le secteur public, tandis que 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les exploitants individuels) et 10 % sont gérés par le secteur sans but lucratif. En Irlande, toutes les maisons de repos sont incluses dans le « Nursing Home Support Scheme » (budget de 956 millions € en 2021) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est financé par des fonds publics pour compenser le déficit des résidents qui ne peuvent pas assumer le coût des soins. Le volume d'investissement en immobilier de santé irlandais a atteint un montant record de près de 600 millions € au cours de 2020 et du premier semestre 2021, en raison d'importantes transactions de portefeuille ainsi que d'un nombre sans précédent de transactions d'actifs uniques. La consolidation se poursuit à un rythme soutenu. La demande en immobilier de santé reste élevée parmi de nouveaux investisseurs actifs, alors que l'offre est limitée. Une grande partie du stock restant à acquérir est plus ancienne et, dans de nombreux cas, n'est pas à l'épreuve du temps. Au cours des 12-24 derniers mois, le rendement net « prime » a baissé à environ 5 %. La situation du Covid-19 en Irlande est relativement bien maîtrisée depuis le début de l'année 2021, le programme de vaccination ayant été déployé. De manière générale, l'immobilier de santé a fait preuve de résilience, de nombreuses transactions ayant été conclues pendant la pandémie.



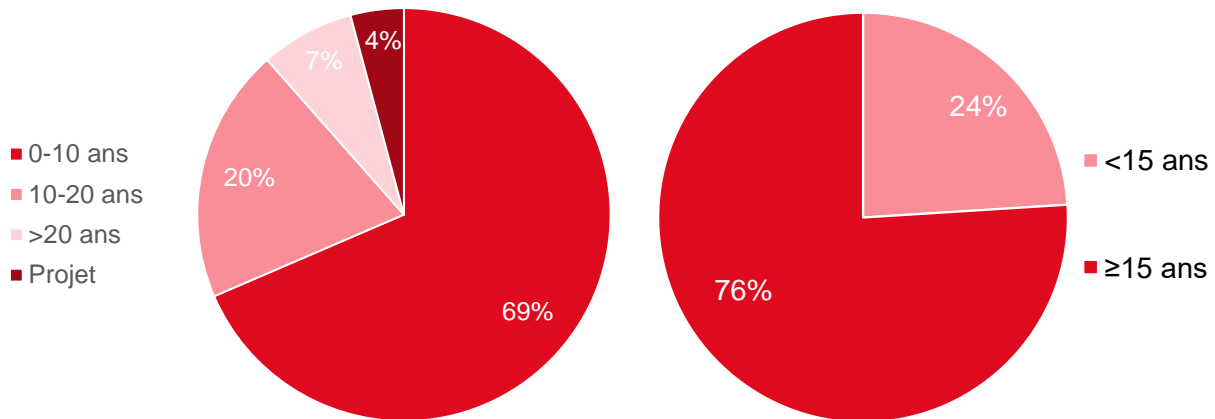
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2021

2.1. Chiffres clés



*Répartition géographique
(en juste valeur)*

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



*Age des immeubles
(en juste valeur)*

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

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Répartition des loyers contractuels par locataire

Pays	Locataire	Nombre de sites	30/06/2021	31/12/2020
Belgique		83	27%	29%
	Senior Living Group ¹	28	8%	9%
	Armonea ²	20	7%	8%
	Vulpia	12	5%	5%
	Orpea ³	9	3%	3%
	Astor vzw	1	1%	1%
	Orelia Group	1	0%	0%
	My-Assist	1	0%	-
	Vivalto Home	1	0%	0%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Autres	9	2%	2%
Allemagne		94	20%	17%
	Azurit Rohr	20	5%	1%
	EMVIA	19	3%	3%
	Vitanas	12	3%	4%
	Residenz Management	8	1%	2%
	Orpea ³	5	1%	2%
	Argentum	7	1%	1%
	Alloheim	4	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Convivo	3	1%	1%
	Casa Reha ¹	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
	Johanniter	1	0%	0%
	Volkssolidarität	1	0%	0%
	Autres	9	1%	2%
Pays-Bas		71	13%	14%
	Senior Living ¹	15	2%	2%
	Vitalis	3	2%	2%
	Martha Flora	11	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Compartijn ³	6	1%	1%
	Stepping Stones Home & Care ¹	7	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Ontzorgd Wonen Groep	2	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	0%	1%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	-
	Wonen bij September ³	1	0%	0%
	Autres	10	2%	2%
Royaume-Uni		102	21%	21%
	Maria Mallaband	16	4%	4%
	Burlington	22	4%	4%
	Bondcare Group	17	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Renaissance	9	2%	2%
	Excelcare	3	1%	-
	Harbour Healthcare	6	1%	1%
	Halcyon Care Homes	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	1%	1%
	Majesticare	3	1%	1%
	Hamberley Care Homes	1	0%	0%
	Barchester	1	0%	0%
	Autres	3	1%	1%
Suède		5	0%	1%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	British mini	1	0%	0%
	Team Olivia	1	0%	0%
	Alternatus	1	0%	0%
Irlande		5	1%	-
	Virtue ⁴	5	1%	-



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Pays	Locataire	Nombre de sites	30/06/2021	31/12/2020
Finlande		183	17%	18%
	Attendo	33	4%	4%
	Touhula	31	2%	2%
	Municipalités	14	2%	2%
	Mehiläinen	15	2%	2%
	Pilke	24	2%	2%
	Norlandia	18	1%	1%
	Vetrea	5	0%	1%
	Esperi	3	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Aspa	2	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Peurunka Oy	1	0%	-
	Pihlajantervet Ry	1	0%	-
	Priimi	1	0%	0%
	Autres	28	3%	3%
TOTAL		543	100%	100%

¹ Groupe Korian.

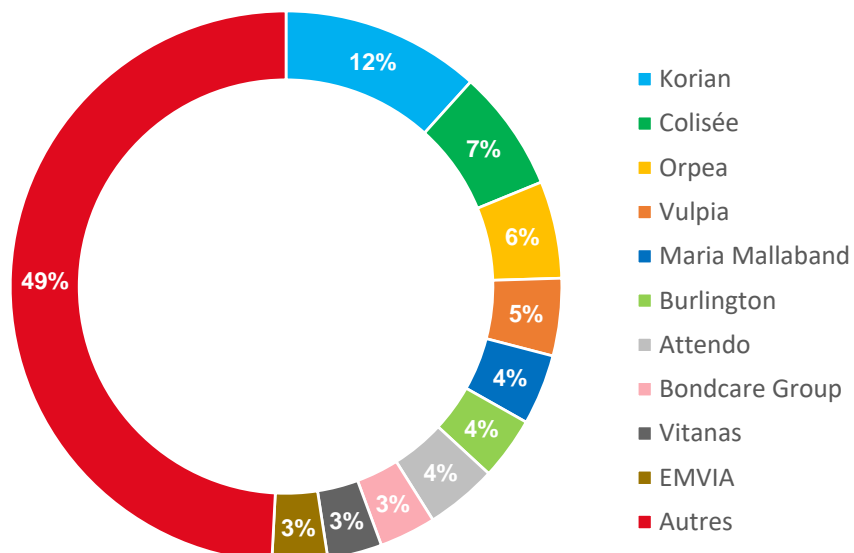
² Groupe Colisée.

³ Groupe Orpea.

⁴ Groupe Emera.

Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par environ 210 locataires, soit plus de 100 groupes. Trois groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Korian, Orpea et Emera. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataire	Pays	Nombre de sites	30/06/2021	31/12/2020
Korian		51	12%	13%
	Belgique	28	8%	9%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
Orpea		21	6%	6%
	Belgique	9	3%	3%
	Allemagne	5	1%	2%
	Pays-Bas	7	1%	1%
Emera		6	1%	0%
	Belgique	1	0%	0%
	Irlande	5	1%	-





Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Synthèse des immeubles de placement au 30 juin 2021

3.1. Immeubles de placement

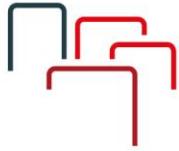
	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Immeubles de placement en exploitation	1.786.492	29.113	232.946.393 €	232.918.025 €		
Belgique	502.627	8.483	62.997.024 €	61.147.777 €		
Armonea	131.789	2.154	16.833.146 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	318.740 €		2012	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	118	815.705 €		2015	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	182.127 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	844.244 €		2008	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	150	1.051.823 €		2015	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	394.222 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	222	1.459.723 €		2018	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	982.206 €		2012	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	1.179.804 €		2015	Gooik
Rietdijk	2.155	60	375.056 €		2012	Vilvorde
Larenshof	6.988	117	1.092.313 €		2014	Laarne
Ter Venne	6.634	102	1.054.331 €		2012	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	1.034.484 €		2018	Kapellen
Salve	6.730	117	1.145.296 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	619.013 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	153	948.472 €		2018	Vilvorde
De Notelaar	8.651	94	1.026.883 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	847.741 €		2012	Wetteren
Rembertus	8.027	100	804.412 €		2020	Malines
Senior Flandria	7.501	108	656.551 €		1989	Bruges
Astor ASBL	15.792	132	1.750.000 €			
Klein Veldekens	15.792	132	1.750.000 €		2020	Geel
Bremdael ASBL	3.500	66	356.750 €			
Bremdael	3.500	66	356.750 €		2012	Herentals
Buitenhof ASBL	4.386	80	584.500 €			
Buitenhof	4.386	80	584.500 €		2007	Brasschaat
Dorian groep	4.827	104	725.609 €			
De Duinpieper	4.827	104	725.609 €		2018	Ostende
Emera	4.020	84	428.450 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	428.450 €		2005	Tienen
Hof van Schoten SPRL	8.313	101	851.073 €			
Hof van Schoten	8.313	101	851.073 €		2014	Schoten
Le Carrosse	1.290	36	99.693 €			
La Boule de Cristal	1.290	36	99.693 €		1998	Wanlin
My-Assist	7.203	121	875.000 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	875.000 €		2014	Durbuy
Orelia Group	6.013	101	925.000 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	925.000 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Orpea	47.985	1.159	7.175.642 €			
Château Chenois	6.354	115	936.619 €		2007	Waterloo
New Philip	3.914	111	513.733 €		1999	Forest
Jardins de Provence	2.280	72	421.721 €		1996	Anderlecht
Bel Air	5.350	161	766.765 €		Projet	Schaarbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	453.700 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	570.510 €		2006	Forest
Résidence Parc Palace	6.719	162	1.326.352 €		2007	Uccle
Résidence Service	8.716	175	1.364.248 €		1978	Uccle
Résidence du Golf	6.424	194	821.994 €		1989	Anderlecht
Pierre Invest SA	2.272	65	475.572 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	475.572 €		2018	Wavre
Résidence de la Houssière	4.484	94	627.223 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	627.223 €		2006	Braine-le-Comte
Senior Living Group	156.981	2.690	19.579.769 €			
Kasteelhof	3.500	81	545.997 €		2005	Dendermonde
Ennea	1.848	34	215.961 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	104	576.354 €		2001	Anzegem/Ingoigem
Résidence Boneput	2.993	78	486.534 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	53	445.000 €		2020	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	931.737 €		2016	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	880.960 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	716.052 €		2016	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	758.443 €		2013	Evere
Seniorie Mélopée	2.967	70	528.478 €		1993	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	563.480 €		2006	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	1.353.941 €		2007	Wavre



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Residentie Sporenpark	9.261	127	1.131.763 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	479.362 €		2016	Jalhay
t Hoge	4.632	81	710.305 €		2018	Courtrai
Helianthus	4.799	67	502.646 €		2014	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	1.002.469 €		2018	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	662.604 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	82	760.667 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	1.076.159 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	331.363 €		1997	Tongeren
Beerzelhof	5.025	61	350.964 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	765.454 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	922.151 €		2007	Ham
Sorgvliet	4.517	83	566.888 €		2007	Linter
Ezeldijk	7.101	105	752.560 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	713.564 €		2018	Anderlecht
Time for Quality	5.824	58	335.602 €			
Klein Veldeken	5.824	58	335.602 €		2014	Asse
Vivalto Home	6.003	107	650.000 €			
Familiehof	6.003	107	650.000 €		2016	Schelle
Vulpia	91.625	1.327	10.692.018 €			
't Spelthof	4.076	100	807.156 €		Projet	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	1.040.189 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	1.012.780 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	1.091.349 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	574.693 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	819.036 €		2017	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	477.929 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	1.285.415 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	715.483 €		2016	Glabbek
Blaret	9.578	107	1.123.521 €		2016	Rhode-Saint-Genèse
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	998.445 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Residentie van de Vrede	3.793	107	746.023 €		2017	Evere
Autre	320	4	31.975 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	31.975 €		2000	Wavre
Allemagne	440.352	8.109	47.119.705 €	47.435.016 €		
advita Pflegedienst	6.422	91	477.006 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	477.006 €		2016	Zschopau
Alloheim	18.695	378	2.326.356 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	586.606 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	583.234 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	416.516 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	98	740.000 €		2018	Bonn
Argentum	20.396	420	2.290.674 €			
Haus Nobilis	3.186	70	530.275 €		2015	Bad Sachsa
Haus Alaba	2.560	64	227.261 €		1975	Bad Sachsa
Haus Concolor	5.715	74	515.124 €		2008	Bad Sachsa
Haus Arche	531	13	75.754 €		1975	Bad Sachsa
Seniorenheim am Dom	4.310	126	654.261 €			Halberstadt
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	288.000 €		2020	Meissen
Aspida	5.095	120	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	707.925 €		2020	Plauen
Auriscare	4.320	94	355.449 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	355.449 €		Projet	Sulzbach-Rosenberg
Azurit Rohr	122.604	2.305	12.685.322 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	583.416 €		2011	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	312.051 €		2016	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	162.267 €		1993	Oberzent-Rothenberg
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	426.000 €		2016	Dornum
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	919.800 €		1996	Rohr
Sz Grünstadt	5.201	140	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	821.250 €		1993	Abundus
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	591.300 €		1992	Sz Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großsalmerode	3.202	83	513.920 €		2017	Großsalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz Sorgenloch	7.995	148	837.310 €		2014	Sörge Loch
Casa Reha	7.618	151	901.228 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	901.228 €		2017	Chemnitz



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Convivo	11.845	202	1.378.709 €			
Park Residenz	6.113	79	650.400 €		2001	Neumünster
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	365.000 €		2018	Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	363.309 €		2010	Neumünster
Cosiq	17.060	264	1.692.575 €			
Seniorenresidenz an den Kiefern	4.332	88	460.069 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	222.218 €		2012	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	1.010.288 €		Projet	Kassel
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	543.331 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	543.331 €		2008	Husum
EMVIA	64.734	1.103	7.043.855 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	947.123 €		2002	Berlin
Schwerin	5.000	87	646.800 €		2019	Schwerin
Kaltenkirchen	6.650	123	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Lübbecke	4.240	80	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	179	732.000 €		1997	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	368.000 €		2004	Rabenau
Heiligenhafen	7.391	104	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Espelkamp	9.458	113	857.874 €		2021	Espelkamp
Beverstedt	5.475	80	563.850 €		2020	Beverstedt
Bremen	7.057	75	700.253 €		2021	Brême
Johanniter	3.950	74	509.312 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	509.312 €		2006	Lüdenscheid
Orpea	20.507	444	3.180.003 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	572.777 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	609.585 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	620.679 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	808.447 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	568.514 €		2011	Kierspe
Residenz Management	24.564	442	3.403.566 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	686.451 €		2009	Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	367.677 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	588.284 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	939.841 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	306.396 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	106.918 €		2010	Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	408.000 €		2006	Saterland-Ramsloh
SARA	12.196	162	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	1.140.000 €		2017	Bitterfeld-Wolfen
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	515.400 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	515.400 €		2018	Wuppertal
Vitanas	86.611	1.614	7.513.690 €			
Am Kloster	5.895	136	757.143 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	473.228 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	1.057.497 €		2010	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	934.970 €		2001	Höchststadt
Frohnau	4.101	107	594.852 €		2018	Berlin
Am Schaefersee	12.658	187	650.879 €		Projet	Reinickendorf
Am Stadtpark	7.297	135	501.192 €		Projet	Steglitz
Am Bäkepark	3.828	90	456.000 €		1999	Lichterfelde
Rosengarten	7.695	165	550.000 €		Projet	Lankwitz
Am Parnasssturm	7.042	84	296.333 €		Projet	Wankendorf
Am Marktplatz	4.880	79	148.545 €		Projet	Plön
Am Tierpark	13.549	217	1.093.050 €		Projet	Ueckermünde
Volkssolidarität	4.141	83	455.303 €			
Goldene Au	4.141	83	455.303 €		2010	Sonneberg
Pays-Bas	326.634	2.825	30.240.799 €	31.784.540 €		
Cardea	2.565	63	317.489 €			
OZC Orion	2.565	63	317.489 €		2014	Leiderdorp
Domus Magnus	8.072	99	2.172.797 €			
Holland	2.897	34	882.847 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	229.129 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	736.282 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.440	15	324.540 €		2017	Hilversum
Martha Flora	12.788	140	2.455.733 €			
Martha Flora Lochem ²	1.012	13	174.934 €		2013	Lochem
Martha Flora Hilversum	4.055	31	588.400 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	579.921 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	556.003 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	471.542 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	84.933 €		2012	Hoorn
NNCZ	38.440	340	2.823.265 €			
Wolfsbos	11.997	93	799.804 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	679.615 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	577.618 €		2017	Hoogeveen



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Krakeel	5.861	57	499.186 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	267.042 €		1996	Hoogeveen
Omega	1.587	26	215.502 €			
Meldestraat	1.587	26	215.502 €		2019	Emmeloord
Ontzorgd Wonen Groep	18.544	141	1.448.710 €			
Residentie Sibelius	14.294	96	857.128 €		2017	Oss
Residentie La Tour	4.250	45	591.583 €		2020	Roermond
Orpea	17.072	193	3.077.676 €			
Huize de Compagnie	3.471	42	614.349 €		2019	Ede
Kerckebosch	2.934	32	555.319 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.983	19	315.897 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	2.950	26	449.428 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.918	26	437.619 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.350	28	447.688 €		2019	Duizel
September Nijverdal	1.466	20	257.376 €		2019	Nijverdal
Senior Living	42.972	416	4.579.706 €			
HGH Kampen	3.610	37	529.416 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	434.454 €		2018	Leersum
Zorghuis Smakt	2.111	30	210.666 €		2010	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	800.956 €		2011	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	279.877 €		2020	Berkel-Enschot
De Statenhof	6.468	58	558.400 €		2017	Leiden
Residentie Boldershof	2.261	33	335.034 €		2020	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	594.978 €		2020	Harderwijk
Franeker	10.750	70	653.818 €		2016	Franeker
Villa Casimir	1.273	20	182.107 €		2020	Roermond
Stepping Stones Home & Care	10.370	147	1.990.333 €			
Saksen Weimar	2.291	42	549.671 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	476.682 €		2016	Vleuten
Stepping Stones Leusden	1.655	21	266.039 €		2019	Leusden
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	325.440 €		2020	Zwolle
Villa Nuova	2.200	30	372.500 €		2021	Vorden
Stichting Laverhof	13.191	108	1.193.702 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	1.193.702 €		2019	Uden
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.014	75	649.635 €			
De Merenhoed	6.014	75	649.635 €		2019	Maarssen
Stichting Nusantara	4.905	70	633.779 €			
Rumah Saya	4.905	70	633.779 €		2011	Ugchelen
Stichting Oosterlengte	18.878	152	1.127.048 €			
Het Dokhuis	4.380	32	418.420 €		2017	Oude Pekela
LTS Winschoten	11.698	84	346.553 €		2020	Winschoten
Verpleegcentrum Scheemda	2.800	36	362.075 €		2020	Scheemda
Stichting Rendant	13.142	126	1.118.600 €			
Nieuw Heerenhage	13.142	126	1.118.600 €		2021	Heerenveen
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.981	446	4.079.033 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	2.180.913 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.813	44	527.256 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.987	139	1.370.864 €		2018	Eindhoven
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	845.826 €			
Oeverlanden	13.555	140	845.826 €		2017	Meppel
U-center	7.416	59	590.000 €			
U-center	7.416	59	590.000 €		2015	Epen
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	434.858 €			
Pachterserf	2.653	48	434.858 €		2011	Apeldoorn
Zorghaven Groep	3.489	36	487.106 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	272.419 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	214.687 €		2016	Dordrecht
Royaume-Uni	282.900	6.497	48.322.668 € 41.493.287 £	47.143.768 € 40.481.000 £		
Barchester	1.554	49	310.000 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	310.000 £		2016	Edingley
Bondcare Group	54.347	1.245	6.717.463 £			
Alexander Court	3.347	82	447.433 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	470.000 £		2016	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	282.800 £		2017	Hayes
Beech Court	2.135	51	291.395 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	700.000 £		2017	Darenth
Brook House	3.155	74	306.143 £		2017	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	262.722 £		2017	Sheffield
Clarendon	2.132	51	285.384 £		2017	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	371.680 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	388.915 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	255.000 £		2017	Leeds
Meadowbrook	3.334	69	276.000 £		2015	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	408.000 £		2004	Luton



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Springfield	3.153	80	196.184 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	310.165 £		2000	Rainham
The Grange	7.693	160	723.025 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	742.618 £		2011	Woolston
Burlington	50.985	1.271	7.344.247 £			
Bessingby Hall	2.471	65	413.167 £		2021	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	241.186 £		2017	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	555.500 £		2012	Harrogate
Figham House	2.131	63	528.230 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	366.391 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	300.000 £		2016	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	408.040 £		2015	Castleford
Maple Court	3.045	64	489.850 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	229.865 £		2017	Scotton
Priestley	1.520	40	252.500 £		2016	Birstall
Riverside View	2.362	59	300.000 £		2016	Darlington
Southlands	1.812	48	274.245 £		2015	Driffield
The Elms ²	1.280	37	288.395 £		1995	Sutton
The Elms & Oakwood	5.361	80	419.331 £		2016	Louth
The Grange	2.919	73	319.615 £		2015	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	278.154 £		2017	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	231.051 £		2017	Darlington
The Limes	3.414	97	716.215 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	180.000 £		2016	South Shields
The Sycamores	1.627	40	352.026 £		2016	Wakefield
York House	1.302	36	200.485 £		2016	Dewsbury
Care UK	32.368	740	3.744.275 £			
Armstrong House	2.799	71	312.379 £		2016	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	530.617 £		2016	South Shields
Church View	1.653	42	133.724 £		2015	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	481.407 £		2016	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	296.333 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	310.240 £		2016	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	295.263 £		2016	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	241.773 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	171.167 £		2016	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	415.080 £		2015	Stanley
The Terrace	2.190	40	235.354 £		2016	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	320.938 £		2017	Darlington
Caring Homes	8.898	221	1.512.432 £			
Brooklyn House	1.616	38	349.020 £		2016	Attleborough
Guysfield	2.052	51	409.316 £		2015	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	485.434 £		2016	Sudbury
Sanford House	1.601	40	268.662 £		2016	East Dereham
Conniston Care	4.702	102	501.223 £			
Athorpe Lodge and the Glades	4.702	102	501.223 £		2017	Dinnington
Excelcare	14.007	244	2.247.000 £			
Abbot Care Home	6.827	98	781.000 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	626.000 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	840.000 £		2012	Colchester
Halcyon Care Homes	6.645	132	1.438.200 £			
Hazel End	3.210	66	734.400 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	703.800 £		2020	Bury St. Edmunds
Hamberley Care Homes	7.177	129	1.707.000 £			
Richmond Manor	3.808	69	913.000 £		2020	Amphill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	794.000 £		2021	Hailsham
Harbour Healthcare	17.287	440	1.769.856 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	392.341 £		2017	Crewe
Cromwell Court	2.896	67	271.016 £		1995	Warrington
Devonshire House & Lodge	3.167	77	246.319 £		2017	Plymouth
Elburton Heights	3.076	69	255.875 £		2017	Plymouth
Hilltop Manor	2.809	80	320.000 £		2015	Tunstal
Tree Tops Court	2.442	69	284.305 £		2015	Leek
Lifeways	3.880	67	1.244.000 £			
Heath Farm	2.832	47	884.000 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	360.000 £		2010	Leamington Spa
Majesticare	4.669	126	1.090.840 £			
Lashbrook House	1.741	46	456.112 £		2016	Lower Shiplake
Oak Lodge	1.699	45	335.291 £		2018	Chard
The Mount	1.229	35	299.437 £		2015	Wargrave
Maria Mallaband	50.213	1.142	8.255.427 £			
Ashmead	4.557	110	853.072 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	742.630 £		2016	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	284.148 £		2015	Ruislip
Coplands	3.445	79	597.398 £		2016	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	439.121 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	125.152 £		2014	Auchinleck



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Heritage	2.972	72	724.721 £		2015	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	257.950 £		2016	Swindon
Knights Court	3.100	80	352.152 £		2017	Edgware
Ottery	3.513	62	685.000 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	808.230 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	215.935 £		2015	Slough
Deepdene	3.009	66	831.877 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	405.844 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	932.195 £		2012	York
Priority Group	3.755	77	561.077 £			
Bentley Court	3.755	77	561.077 £		2016	Wednesfield
Renaissance	22.414	512	3.050.248 £			
Beech Manor	2.507	46	212.514 £		2017	Blairstown
Jesmond	2.922	65	451.415 £		2015	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	571.123 £		2010	Inverness
Letham Park	2.954	70	377.284 £		2017	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	171.870 £		2015	Forres
Persley Castle	1.550	40	229.457 £		2017	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	355.878 £		2016	Aberdeen
Torry	3.028	81	340.807 £		2016	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	339.900 £		2001	Glasgow
Finlande	204.471	2.770	40.333.997 €	40.339.424 €		
Aspa	1.659	55	308.502 €			
Loimaan Villa Inno	1.093	23	196.897 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	111.605 €		2019	Kouvola
Attendo	49.241	1.170	9.466.807 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	317.285 €		2015	Nummela
Koy Kouvola Vinttikaivontie	1.788	48	378.494 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	1.199	30	246.926 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	334.028 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie (Hoivakoti 2.kerroksessa)	1.480	35	297.174 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	340.782 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	319.958 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	246.243 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	252.998 €		2017	Porvoo
Koy Pihlajaväylän Nurmelaanpolku 1	1.423	24	247.344 €		2017	Pihlajavesi
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	329.767 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherrantie B	878	20	191.329 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	240.038 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	328.752 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsäpolku C (HKO)	655	15	138.031 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	179.108 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	175.654 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Yläntie 8	982	22	180.022 €		2018	Mikkeli
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	208.953 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	213.447 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	214.489 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.241	31	220.559 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	579.758 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	145.994 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvola Ruskeasuonkatu	3.019	60	481.644 €		2020	Kouvola
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	302.337 €		2010	Kotka
Vaasa Tehokatu	3.068	78	455.577 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	665.820 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	123.434 €		2010	Teuva
Kokkola Ilkantie	3.353	73	672.139 €		2016	Kokkola
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	181.000 €		2014	Kokkola
Lohjan Sahapiha	478	50	92.400 €		2021	Lohja
Kokkola Kärrytie	790	23	165.323 €		2008	Kokkola
Caritas	1.096	16	200.851 €			
Oulun Maininki	1.096	16	200.851 €		2017	Oulu
CTM	1.457	27	268.146 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	268.146 €		2019	Janakkala
Dagmaaria	1.199	32	212.340 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	212.340 €		2021	Pori
Esperi	8.329	194	1.849.621 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	299.021 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	280.360 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamminatie	802	20	171.484 €		2018	Iisalmi
Seinäjoki Kutojankatu	5.217	115	1.098.756 €		2018	Seinäjoki
Folkhälsan	783	0	146.534 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	0	146.534 €		2017	Turku
Hovi Group Oy	1.978	32	336.600 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	336.600 €		2012	Nokia
Ikifit	506	14	198.201 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi, bâtiment initial	506	14	198.201 €		2009	Kangasala



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

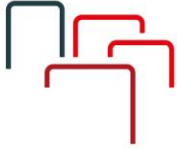
	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Jaarlin Päiväkodit	565	0	126.000 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	0	126.000 €		2015	Hämeenlinna
Kotoisin Oy	824	18	155.256 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	155.256 €		2021	Kempele
Kristillinen koulu	1.784	0	300.752 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	0	300.752 €		2020	Järvenpää
K-P Hoitopalvelu	911	25	219.397 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	219.397 €		2017	Kokkola
KVPS	1.616	30	290.328 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	141.650 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	148.678 €		2020	Lahti
Lapin Turkoosi Oy	960	0	166.800 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	0	166.800 €		2020	Rovaniemi
Mehiläinen	18.816	437	3.864.360 €			
Koy Oulun Kehätie	1.178	30	263.461 €		2014	Oulu
Koy Porin Ojantie	1.629	40	334.298 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	349.522 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	162.970 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	357.164 €		2017	Hollola
Koy Vihdin Pengerkuja	665	15	132.562 €		2018	Vihti
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	338.033 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	178.041 €		2018	Sipoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	131.666 €		2019	Äänekoski
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	146.648 €		2019	Riihimäki
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	375.960 €		2020	Oulu
Oulun Villa Sulka	2.699	60	650.845 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	170.083 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	138.792 €		2019	Kuopio
Nokian Luhtatie	630	14	134.314 €		2018	Nokia
Municipalités (plusieurs locataires)	20.912	129	4.015.897 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	410	0	78.000 €		2010	Raaha
Koy Siilinjärven Siniipi	568	0	97.817 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	1.667	41	275.705 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	0	132.468 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	536.086 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	208.183 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	278.126 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastekarinkatu	800	0	148.800 €		2018	Raaha
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	0	198.772 €		2019	Siilinjärvi
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	0	424.800 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	0	348.705 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	0	445.560 €		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	0	450.600 €		2020	Oulu
Kuopion Männistökatu	2.104	0	307.089 €		2021	Kuopio
Kaskinen Bladintie	600	13	85.187 €		2009	Kaskinen
Murunen	430	0	95.291 €			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	0	95.291 €		2019	Ylivieska
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	0	329.680 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	0	164.532 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	0	165.148 €		2018	Laukaa
Norlandia	14.693	46	2.896.993 €			
Koy Sipoon Satotalmantie	497	0	101.072 €		2016	Sipoo
Koy Jyväskylän Haperontie	700	0	132.021 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	0	191.975 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	0	157.500 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie	697	0	145.828 €		2017	Rusko
Koy Kouvolan Pappilantie	567	0	111.062 €		2017	Myllykoski
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	0	141.740 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	0	140.771 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	0	183.812 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	0	141.508 €		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	0	124.333 €		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaanatie	538	0	107.670 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	0	141.327 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie (2)	505	0	101.069 €		2019	Rusko
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	921	0	186.142v		2019	Siilinjärvi
Koy Haminan Lepikönranta	575	0	130.851 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	0	155.816 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	2.709	46	502.496 €		2020	Tuusula
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	272.139 €			
Koy Turun Palttankatu (hoivakoti)	1.507	24	272.139 €		2019	Turku
Peikkomestä	659	0	142.899 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	0	142.899 €		2020	Villahde
Peurunka Oy	1.086	22	281.520 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	281.520 €		2020	Laukaa
Pihlajantervät Ry	1.613	33	252.000 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	252.000 €		2002	Espoo



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Pikkutassu	646	0	134.053 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	0	134.053 €		2019	Kajaani
Pilke	20.912	50	4.134.255 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	0	147.599 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	561	0	125.061 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	0	128.013 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	0	167.781 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	0	136.820 €		2016	Vantaa
Koy Porin Palokärjentie	986	0	172.080 €		2016	Pori
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	0	271.096 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	1.490	0	301.532 €		2016	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	0	123.992 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	0	274.078 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	0	158.448 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurmiintyinkatu	825	0	165.069 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	0	174.001 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	0	139.084 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	0	124.763 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	0	138.979 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	0	213.577 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkiranantie	530	0	78.636 €		1989	Rovaniemi
Koy Joutsenon Päiväkoti	658	0	120.012 €		2019	Lappeenranta
Koy Oulun Soittajanlenkki, expansion	654	0	131.733 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	0	158.912 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	0	135.308 €		2020	Rovaniemi
Lohjan Sahapiha (kinderdagverblijf)	2.470	0	412.800 €		2021	Lohja
Koy Kontiolahden Päiväperhoskatu	690	0	134.880 €		2020	Lehmo
Priimi	841	0	149.232 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	841	0	149.232 €		2017	Kuopio
Rebekan Hoitokoti	1.222	30	246.018 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	246.018 €		2019	Iisalmi
Sentica	2.642	0	543.541 €			
Koy Raision Tenavakatu	622	0	135.172 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	0	251.178 €		2014	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	0	157.191 €		2018	Paimio
Touhula	24.077	0	5.167.365 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	0	94.399 €		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti	1.128	0	240.516 €		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipulikatu	564	0	125.505 €		2013	Kuopio
Koy Oulun Rakkakiventie	1.133	0	233.631 €		2014	Oulu
Koy Porvoon Peippolankuja	564	0	131.482 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	1.185	0	263.521 €		2014	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	0	197.286 €		2014	Espoo
Koy Ylöjärven Mustarastaantie	1.333	0	291.059 €		2014	Ylöjärvi
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	1.205	0	251.771 €		2015	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	1.464	0	310.535 €		2015	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	0	138.896 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	0	207.725 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	0	201.803 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	0	133.611 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	0	149.161 €		2015	Ylöjärvi
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	0	149.336 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	0	174.485 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	0	116.622 €		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Ylännentie 10	625	0	133.583 €		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	0	103.121 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	0	134.940 €		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	1.260	0	225.194 €		2017	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	0	116.404 €		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	0	121.082 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	0	230.838 €		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	0	121.920 €		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	0	127.618 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	0	60.624 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	0	49.675 €		2018	Kangasala
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	721	0	136.115 €		2019	Jyväskylä
Koy Vantaan Vuohirinne	896	0	194.902 €		2016	Vantaa
Siriuspäiväkodit	878	0	211.718 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	0	128.318 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	314	0	83.400 €		2021	Oulu
Sotehotellit	1.521	32	237.732 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	237.732 €		2020	Ulvila
Tuike	677	0	137.247 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	0	137.247 €		2018	Iisalmi
Vantaan Turvakoti	844	14	186.930 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	186.930 €		2019	Vantaa



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Vetrea	7.372	155	1.356.174 €			
Koy Lappeenranta Orioninkatu	935	22	183.444 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskytie	886	17	136.855 €		2019	Porvoo
Koy Kangasalan Rekiälantie	1.240	28	247.705 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	460.416 €		2020	Iisalmi
Koy Jyväskylän Sulkulantie	850	18	140.400 €		2017	Jyväskylä
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	187.354 €		2014	Jyväskylä
Plusieurs locataires	4.154	108	1.080.138 €			
Vantaa Asolantie	4.154	108	1.080.138 €		2012	Vantaa
Vacant	4.455	77	352.680 €			
Koy Euran Käräjämäentie	2.400	42	110.280 €		2018	Eura
Koy Laihan Jarrumiehentie	630	0	32.400 €		2019	Laihia
Vaasa Mäkiäivontie	1.425	35	210.000 €		2010	Vaasa
Suède	4.731	12	1.132.200 € 11.447.676 SEK	1.132.200 € 11.447.676 SEK		
Alternatus	494	6	1.353.732 SEK			
Heby LSS Boende AB	494	6	1.353.732 SEK		2020	Heby
British mini	1.499	0	3.436.404 SEK			
Eskilstuna Mesta AB	1.499	0	3.436.404 SEK		2020	Eskilstuna
Kunskapsförskolan	2.244	0	5.287.128 SEK			
Älmhult Kunskapsgatan AB	1.086	0	2.525.808 SEK		2020	Älmhult
Norrtälje Östhamra Förskola AB	1.158	0	2.761.320 SEK		2020	Norrtälje
Team Olivia	494	6	1.370.412 SEK			
Gråmunkehöga LSS Boende AB	494	6	1.370.412 SEK		2020	Uppsala
Irlande	24.777	417	2.800.000 €	2.935.300 €		
Virtue	24.777	417	2.800.000 €			
Bridhaven	7.299	184	1.400.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	515.000 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	370.000 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	345.000 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	170.000 €		2016	Killerig
Immeubles de placement en joint venture – part AED 50 %	644	11	96.500 €	96.500 €		
Pays-Bas	1.288	21	193.000 €	193.000 €		
Senior Living	1.288	21	193.000 €			
Zorghuis Hengelo	1.288	21	193.000 €		2017	Hengelo
Projets en développement ⁽³⁾	145.610	2.068	2.433.467 €			
Allemagne	110.180	1.574	1.017.684 €			
Argentum	5.292	91	120.000 €			
Haus Wellengrund	5.292	91	120.000 €		Projet	Stemwede
EMVIA	67.203	908	602.660 €			
Wolfsburg	17.742	141	156.600 €		Projet	Wolfsburg
Weyhe	7.373	109	97.380 €		Projet	Weyhe
Langwedel	8.250	113	72.881 €		Projet	Langwedel
Sehnde	6.012	90	45.117 €		Projet	Sehnde
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	56.805 €		Projet	Cuxhaven
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	30.567 €		Projet	Schwerin
Twistringen	6.357	100	54.600 €		Projet	Stadtlohn
Hamburg-Rissen	5.595	94	28.710 €		Projet	Fredenbeck
Uetze	3.279	54	60.000 €		Projet	Hamburg
Residenz Management	7.650	80	52.728 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	52.728 €		Projet	Bremervörde
Specht Gruppe	22.897	383	185.896 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	19.476 €		Projet	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	119.020 €		Projet	Gummersbach
Stadtlohn	5.660	99	47.400 €		Projet	Twistringen
Specht & Tegler	7.138	112	56.400 €			
Fredenbeck	7.138	112	56.400 €		Projet	Uetze
Pays-Bas	24.430	301	1.000.898 €			
Martha Flora	11.074	132	365.053 €			
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	79.482 €		Projet	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	54.694 €		Projet	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	66.189 €		Projet	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	74.832 €		Projet	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	89.855 €		Projet	Breda
Saamborgh	2.352	38	157.500 €			
LLT Almere Buiten	2.352	38	157.500 €		Projet	Almere
Senior Living	2.175	27	71.875 €			
Vinea Domini	2.175	27	71.875 €		Projet	Witmarsum
Stepping Stones Home & Care	1.923	26	105.000 €			
Natatorium	1.923	26	105.000 €		Projet	Velp



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	Superficie totale (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
SVE	4.981	52	211.470 €			
Hilversum SVE	4.981	52	211.470 €		Projet	Hilversum
Valuas Zorggroep	1.925	26	90.000 €			
Zwolle Koestraat	1.925	26	90.000 €		Projet	Zwolle
Royaume-Uni	11.000	193	414.885 € 356.250 £			
Burlington	3.799	66	99.000 £			
Shipley Canal Works	3.799	66	99.000 £		Projet	Shipley
Halcyon Care Homes	3.499	66	149.750 £			
Corby Priors Hall Park	3.499	66	149.750 £		Projet	Corby
Maria Mallaband	3.702	61	107.500 £			
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	107.500 £		Projet	Aylesbury
Projets en développement ⁽³⁾ – part AED 50 %	5.893	73	182.311 €			
Pays-Bas	11.785	146	364.621 €			
Senior Living	9.085	117	331.951 €			
HGH Lelystad	4.301	45	129.375 €		Projet	Lelystad
HGH Soest	2.634	36	96.576 €		Projet	Soest
HGH Woudenberg	2.150	36	106.000 €		Projet	Woudenberg
Stepping Stones	2.700	29	32.670 €			
Stepping Stones Blaricum	2.700	29	32.670 €		Projet	Blaricum
Total des immeubles de placement en exploitation et projets en développement	1.938.639	31.265	235.658.670 €	233.014.525 €		

¹ Voir lexique du rapport financier annuel 2019/2020.

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3.2. Aperçu du programme d'investissement au 30 juin 2021

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 30/06/2021	Inv. futur
Projets en cours		509	144	365
Réception 2021		183	110	73
BE		7	6	1
Sorgvliet	Senior Living Group	5	5	0
Plantijn IV	Armonea	2	1	1
DE		77	39	38
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Am Tierpark	Vitanas	1	0	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	7	1
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	8	7
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	18	10
Seniorenquartier Cuxhaven ³	Specht Gruppe	16	6	10
NL		13	5	8
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Vinea Domini ²	Senior Living	3	2	1
HGH Lelystad ⁵	Senior Living	4	2	2
Martha Flora Hulsberg ²	Martha Flora	5	1	4
UK		11	3	8
Burlington – projets	Burlington	1	0	1
Corby Priors Hall Park	Halcyon Care Homes	11	3	8
FI		66	51	15
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	6	3	3
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	18	13	5
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	42	35	7
SE		9	6	3
Suède – pipeline « autre »	Locataires multiples	9	6	3
Réception 2022		252	31	221
BE		6	1	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	1	5
DE		132	11	121
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	2	14
Rosengarten	Vitanas	8	2	6
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	5	5
Seniorenquartier Gera ³	Specht Gruppe	16	0	16
Seniorenquartier Schwerin ³	EMVIA	11	0	11
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringern ⁴	EMVIA	13	1	12
Hamburg-Rissen ⁴	EMVIA	14	0	14
Uetze ⁴	EMVIA	15	0	15
NL		33	9	24
Martha Flora Dordrecht ²	Martha Flora	5	4	1
LLT Almere Buiten ²	Saamborgh	7	3	4
Martha Flora Goes ²	Martha Flora	5	1	4
Het Gouden Hart Woudenberg ⁵	Senior Living	4	0	4
Martha Flora Oegstgeest ²	Martha Flora	5	0	5
Martha Flora Breda	Martha Flora	5	0	5
Stepping Stones Blaricum ⁵	Stepping Stones	4	1	3
UK		25	1	24
Burlington – projets	Burlington	1	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipleay Canal Works	Burlington	8	1	7
Aylesbury Martin Dalby	Maria Mallaband	10	0	10
FI		56	9	47
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	9	3	6
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	30	4	26
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	17	2	15
Réception 2023		62	2	60
DE		50	1	49
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	20	0	20
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlahn ⁴	Specht Gruppe	15	1	14
Fredenbeck ⁴	Specht Gruppe	13	0	13
NL		12	1	11
Natatorium	Stepping Stones	3	0	3
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	1	8
Réception 2024		11	1	10
DE		11	1	11
Am Schäfersee	Vitanas	10	1	9
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 30/06/2021	Inv. futur
Projets sous conditions suspensives		247	0	247
Réception 2021		18	0	18
UK		15	0	15
Priesty Fields	Handsale	15	0	15
SE		3	0	3
Singö 10:2	Stockholms Stadsmision	3	0	3
Réception 2022		41	0	41
NL		8	0	8
Zwolle Koestraat ²	Valuas	5	0	5
Het Gouden Hart Soest ⁵	Senior Living	3	0	3
UK		30	0	30
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
Wellingborough Glenvale Park ⁶	Halcyon Care Homes	15	0	15
SE		3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Réception 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Réception 2024		147	0	147
BE		18	0	18
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	18	0	18
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		97	0	97
Réception 2021		90	0	90
DE		43	0	43
Azurit portefeuille Q3	Azurit	34	0	34
Azurit portefeuille Q4	Azurit	9	0	9
SE		46	0	46
Portefeuille de 14 centres de soins résidentiels spécialisés	Locataires multiples	46	0	46
Réception 2022		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Réserve foncière		2	2	0
BE		2	2	0
Terrain Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		855	146	709
Variation de juste valeur			11	
Arrondi			1	
Montant au bilan			158	

¹ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2021 (1,16459 £/€ et 10,1110 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 Le terrain de ce projet a été acquis le 2 juillet 2021.

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant de 28,5 millions € relatif à l'annonce de trois projets de développement aux Pays-Bas et en Irlande après le 30 juin 2021 (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire). Après le 30 juin 2021, un montant de 18 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé grâce à la réception de trois projets de développement en Allemagne et en Finlande (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire).



4. Rapport des experts évaluateurs¹⁸

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica au 30 juin 2021.

Aedifica a confié à chacun des dix experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée¹⁹) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par l'IVSC.

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

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

Sur base des dix évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 4.367.468.278 €²⁰ au 30 juin 2021, y compris 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL ou 4.358.748.278 € après déduction de la part de 50 % de la joint-venture AK JV NL détenue par l'autre société partenaire. Les immeubles de placement en exploitation²¹ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 4.203.813.277 € (à l'exclusion de 50 % de la valeur des actifs détenus par l'autre société partenaire de la joint-venture AK JV NL). Les loyers contractuels s'élèvent à 235.658.670 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,61 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,58 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à €236.643.995, soit un rendement locatif initial de 5,63 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

¹⁸ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB and CBRE Unlimited Company. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

¹⁹ La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

²⁰ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

²¹ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.²² Chaque expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par ses soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change du 30/06/2021 (1,16459 £/€ et 10,1110SEK/€, taux de change du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).

Au 30 juin 2021 :

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Belgique** s'élève à 1.201.898.356 €, dont 1.192.761.005 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 62.997.024 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,28 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Allemagne** s'élève à 953.382.000 €, dont 902.236.882 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 48.137.389 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,34 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux **Pays-Bas** s'élève à 582.900.000 €, dont 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les associés de la joint-venture AK JV NL. Les immeubles de placement en exploitation après déduction de la part de 50 % détenue par la société partenaire de la joint-venture s'élèvent à 560.815.000 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 31.520.507 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,62 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au **Royaume-Uni** s'élève à 634.400.000 £, dont 631.271.682 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 41.849.537 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,63 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Finlande** s'élève à 811.530.402 €, dont 740.740.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 40.333.997 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,45 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Suède** s'élève à 280.900.000 SEK, dont 211.600.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 11.447.676 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 5,41% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Irlande** s'élève à 51.160.000 € (100 % des immeubles de placement en exploitation). Les loyers contractuels s'élèvent à 2.800.000 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,47% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Opinion des experts évaluateurs²²

Experts évaluateurs		Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 30 juin 2021	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ²³)
Cushman & Wakefield Belgium SA	Emeric Inghels	605.179.500 €	620.732.000 €
Stadim SRL	Céline Janssens & Tim Leysen	596.718.856 €	611.642.798 €
CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	570.050.000 €	608.443.449 €
Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	383.332.000 €	412.870.000 €
Cushman & Wakefield VOF	Jan Vriend & Niek Drent	475.440.000 € ²⁴	513.150.000 € ²⁴
Savills Consultancy BV	Martijn Onderstal & Jorn Damhuis	107.460.000 € ²⁴	116.940.000 € ²⁴
Cushman & Wakefield Debenham	Tom Robinson	634.400.000 £	676.488.879 £
Tie Leung Limited		(738.815.896 € ²⁵)	(787.832.184 € ²⁵)
Jones Lang LaSalle Finland Oy	Tero Lehtonen & Mikko Kuusela	811.530.402 €	831.818.663 €
JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	280.900.000 SEK (27.781.624 € ²⁶)	285.177.665 SEK (28.204.694 € ²⁶)
CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	51.160.000 €	56.296.940 €

²² Chaque expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par ses soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

²³ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de droits de transaction. La juste valeur est également calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5 % selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande ne sont pas concernés par cette note de bas de page. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes et les honoraires professionnels applicables sont pris en considération.

²⁴ Y compris 100 % de la valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL.

²⁵ Sur base du taux de change de 1,16459 £/€ au 30 juin 2021; taux du dernier jour ouvrable du trimestre.

²⁶ Sur base du taux de change de 10,1110 SEK/€ au 30 juin 2021; taux du dernier jour ouvrable du trimestre.



V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé²⁷

(x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
I. Revenus locatifs		108.271	91.443
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-762	-2.106
Résultat locatif net		107.509	89.337
IV. Récupération de charges immobilières		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		2.385	2.604
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-2.321	-2.604
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-495	-46
Résultat immobilier		107.078	89.291
IX. Frais techniques		-762	-127
X. Frais commerciaux		-43	-171
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-1	0
XII. Frais de gestion immobilière		-2.697	-2.018
XIII. Autres charges immobilières		-846	-747
Charges immobilières		-4.349	-3.063
Résultat d'exploitation des immeubles		102.729	86.228
XIV. Frais généraux de la société		-14.362	-13.553
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		1.030	-323
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		89.397	72.352
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		197	-108
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		53.981	-4.556
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
Résultat d'exploitation		143.575	67.688
XX. Revenus financiers		-105	59
XXI. Charges d'intérêts nettes		-14.349	-12.279
XXII. Autres charges financières		-2.350	-1.471
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	6.010	-5.661
Résultat financier		-10.794	-19.352
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		2.754	-101
Résultat avant impôt		135.535	48.235
XXV. Impôts des sociétés		-22.012	-12.634
XXVI. Exit tax		-144	0
Impôt		-22.156	-12.634
Résultat net		113.379	35.601
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		535	-87
Part du groupe		112.844	35.688
Résultat de base par action (€)	8	3,39	1,40
Résultat dilué par action (€)	8	3,38	1,40

²⁷ Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 30 juin 2020 ont été établis par dérivation sur une base de 6 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

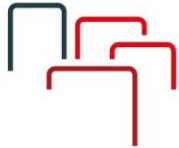
Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
I. Résultat net	113.379	173.422
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	2.439	-3.419
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	27.983	-6.092
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-709	5.149
Résultat global	143.092	169.061
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	535	354
Part du groupe	142.557	168.707

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2021	31/12/2020
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		161.726	161.726
B. Immobilisations incorporelles		2.004	1.790
C. Immeubles de placement	4	4.415.093	3.808.539
D. Autres immobilisations corporelles		2.699	2.813
E. Actifs financiers non courants		3.291	1.162
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		4.472	2.902
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		39.452	36.998
Total actifs non courants		4.628.737	4.015.930
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	5.536	6.128
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		19.995	12.698
E. Créances fiscales et autres actifs courants		6.306	5.177
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		23.094	23.546
G. Comptes de régularisation		4.580	3.696
Total actifs courants		59.511	51.245
TOTAL DE L'ACTIF		4.688.248	4.067.175



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	30/06/2021	31/12/2020
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	5	910.758	836.401
B. Primes d'émission		1.280.255	1.054.109
C. Réserves		262.611	106.733
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		353.120	288.647
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-125.890	-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		-18.292	-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		13.226	-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		0	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		86.049	-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		112.844	173.068
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		2.566.468	2.170.311
II. Intérêts minoritaires		3.097	2.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		2.569.565	2.172.936
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	1.488.284	1.062.297
a. Etablissements de crédit		1.192.859	985.412
c. Autres		295.425	76.885
C. Autres passifs financiers non courants		104.091	108.060
a. Instruments de couvertures autorisés	7	41.124	51.220
b. Autres		62.967	56.840
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		92.461	74.609
Total des passifs non courants		1.684.836	1.244.966
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	6	355.920	604.402
a. Etablissements de crédit		55.420	313.902
c. Autres		300.500	290.500
C. Autres passifs financiers courants	7	2.502	2.077
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		57.062	32.067
a. Exit tax		418	2.295
b. Autres		56.644	29.772
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		18.363	10.727
Total des passifs courants		433.847	649.273
TOTAL DU PASSIF		2.118.683	1.894.239
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		4.688.248	4.067.175



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	112.844	173.068
Intérêts minoritaires	535	354
Impôts	22.155	26.342
Amortissements	791	2.035
Réductions de valeur	761	3.353
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-53.981	-25.049
Plus-values nettes réalisées	-197	559
Résultat financier	16.805	38.755
Variation de la juste valeur des dérivés°	-6.010	2.169
Pertes de valeur sur goodwill	0	0
Variation de la juste valeur de participations mises en équivalence	-2.454	-3.067
Variation des créances commerciales (+/-)	-8.058	-4.360
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-1.152	-966
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-708	-748
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	27.382	-625
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	7.918	-459
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)°°	-4.929	-17.523
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	111.702	193.838
Impôts payés	-8.314	-12.736
Flux de trésorerie opérationnels nets	103.388	181.102
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Goodwill	0	-161.726
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-214	-1.274
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-385.992	-707.576
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-644	-1.559
Acquisitions de projets de développement	-127.761	-360.691
Cessions d'immeubles de placement	19.045	23.348
Variation nette des créances non courantes	-479	-606
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-496.045	-1.210.084
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais°°°	281.203	654.125
Cessions d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende	-47.465	-130.158
Variation nette des lignes de crédit bancaires	178.408	540.776
Variation nette des autres passifs financiers non courants	-602	12.163
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-19.339	-39.783
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées°°°°	0	0
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées°°°°	0	0
Flux de trésorerie de financement nets	392.205	1.037.123
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	-452	8.141
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	23.546	15.405
Flux de trésorerie totaux de la période	-452	8.141
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	23.094	23.546

° Dans les chiffres comparatifs, la variation de juste valeur des instruments dérivés était présentée sur la ligne « résultat financier ».

°° Dans les chiffres comparatifs, la variation liée aux différences de change était présentée sur les autres flux de trésorerie.

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

°°°° Au 30 juin 2021, les remboursements de dettes financières ou de fonds de roulement liés aux sociétés acquises ou fusionnées sont inclus dans les flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement sur la ligne « Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation »



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	1/07/2019	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acompte sur dividende	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2020
Capital	624.713	198.311	13.377	0	0	0	0	0	0	1	836.401
Primes d'émission	565.068	455.814	33.227	0	0	0	0	0	0	0	1.054.109
Réserves	116.271	0	0	-75.309	0	-4.360	69.273	0	0	857	106.732
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	171.274	0	0	0	0	0	115.578	1.796	0	-1	288.647
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-40.977	0	0	0	0	0	-44.941	10	0	0	-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	-24.960	0	0	0	0	1.731	-4	0	0	0	-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	-18.991	0	0	0	0	0	-6.910	0	0	0	-25.901
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-4.573	0	0	0	0	0	0	0	4.573	0	0
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-4.093	0	0	0	0	-6.092	0	0	-4.573	0	-14.757
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-3.824	0	0	0	0	0	-5.638	0	0	-1	-9.463
m. Autres réserves	796	0	0	0	0	0	-796	-1.805	0	-1	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	41.619	0	0	-75.309	0	0	11.984	0	-4.395	860	-25.240
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	0	0	0	0	0	0	0	0	4.395	0	4.395
Résultat de l'exercice	123.497	0	0	0	0	173.068	-123.497	0	0	0	173.068
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.429.549	654.125	46.603	-75.309	0	168.707	-54.223	0	0	858	2.170.311
Intérêts minoritaires	103	0	0	0	0	354	0	0	0	2.168	2.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.429.652	654.125	46.603	-75.309	0	169.061	-54.223	0	0	3.027	2.172.936



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

(x 1.000 €)	1/01/2021	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acompte sur dividende	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	30/06/2021
Capital	836.401	69.489	4.868	0	0	0	0	0	0	0	910.758
Primes d'émission	1.054.109	211.714	14.432	0	0	0	0	0	0	0	1.280.255
Réserves	106.732	0	0	0	0	29.713	125.887	0	0	278	262.610
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	288.647	0	0	0	0	0	34.048	0	30.424	1	353.120
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-85.908	0	0	0	0	0	-39.982	0	0	1	-125.889
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-23.233	0	0	0	0	4.943	-3	0	0	1	-18.292
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-25.901	0	0	0	0	0	-970	0	0	-1	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-14.757	0	0	0	0	27.983	0	0	0	0	13.226
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-9.463	0	0	0	0	0	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Autres réserves	-1.806	0	0	0	0	0	1.805	0	0	1	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	-25.240	0	0	0	0	-3.213	144.651	0	-30.424	275	86.049
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	4.395	0	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Résultat de l'exercice	173.068	0	0	0	0	112.844	-173.068	0	0	0	112.844
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.170.311	281.203	19.300	0	0	142.557	-47.181	0	0	278	2.566.468
Intérêts minoritaires	2.625	0	0	0	0	535	0	0	0	-63	3.097
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.172.936	281.203	19.300	0	0	143.092	-47.181	0	0	215	2.569.565



6. Notes annexes

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica est une société belge cotée en bourse qui offre des solutions immobilières durables aux exploitants professionnels fournissant des soins aux personnes nécessitant une assistance permanente dans toute l'Europe. Pour réaliser sa mission, Aedifica s'est spécialisée dans les investissements en immobilier de santé de qualité situé en Europe, en accordant une attention particulière aux besoins des personnes âgées. Grâce à sa stratégie couronnée de succès, le Groupe s'est imposé comme référence dans le secteur de l'immobilier de santé coté et a l'ambition de renforcer davantage cette position dans les années à venir.

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

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

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

Les états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2021 ont été approuvée par le conseil d'administration le 10 août 2021.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} janvier 2021 au 30 juin 2021. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ces standards correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application sur les activités du Groupe et effectives pour les exercices commençant au 31 décembre 2020. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2019/2020. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1^{er} janvier 2021, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- « Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards » publié en mars 2018 ;
- Amendement aux normes IAS 1 et IAS 8 « Définition du terme 'Significatif' » ;
- Amendement aux normes IFRS 7 et 9 et à la norme IAS 39 « Interest Rate Benchmark Reform » ;
- Amendement aux normes IFRS 4, 7, 9 et 16 et à la norme IAS 39 « Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 » ;
- Amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » ;
- Amendement à la norme IFRS 4 « Contrats d'assurance : report de IFRS 19 » ;
- Amendement à la norme IFRS 16 « Contrats de location : concessions liées au Covid-19 » publié en mai 2020.

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1^{er} janvier 2022 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 16 juillet 2021) :

- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- « Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020 » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 16 « Contrats de location : concessions liées au Covid-19 » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers et pratique IFRS: informations à fournir sur les méthodes comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat : impôts différés liés aux actifs et passifs résultant d'une seule opération » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » (applicable au 1^{er} janvier 2022, sous réserve d'approbation par l'UE).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

	30/06/2020 (6 mois - période retraitée)								TOTAL
	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Irlande	Non alloué	
RÉSULTAT SECTORIEL									
I. Revenus locatifs	28.545	17.479	11.734	21.130	12.508	47	-	-	91.443
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-5	-	-	-1.690	-411	-	-	-	-2.106
Résultat locatif net	28.540	17.479	11.734	19.440	12.097	47	-	-	89.337
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	72	1.363	423	385	361	-	-	-	2.604
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-72	-1.363	-423	-385	-361	-	-	-	-2.604
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-7	-133	110	-	-6	-10	-	-	-46
Résultat immobilier	28.533	17.346	11.844	19.440	12.091	37	-	-	89.291
IX. Frais techniques	-37	-45	-32	77	-90	-	-	-	-127
X. Frais commerciaux	-	-15	-	-3	-104	-49	-	-	-171
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-	-355	-205	-1.458	-	-	-	-	-2.018
XIII. Autres charges immobilières	-7	-83	-4	-	-653	-	-	-	-747
Charges immobilières	-44	-498	-241	-1.384	-847	-49	-	-	-3.063
Résultat d'exploitation des immeubles	28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-	86.228
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-13.553	-13.553
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-323	-323
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-13.876	72.352
ACTIF SECTORIEL									
Immeubles de placement en exploitation	1.046.090	590.449	426.420	603.113	477.410	4.440	-	-	3.147.922
Projets de développement	9.176	40.593	27.160	461	85.933	9.243	-	-	172.566
Droits d'utilisation sur terrains	-	-	-	-	38.151	-	-	-	38.151
IMMEUBLES DE PLACEMENT									3.358.639
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	7.296	-	-	-	-	7.296
Autres actifs	35.143	-	-	-	160.039	-	-	47.796	242.978
TOTAL ACTIF									3.608.913
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	5,4%	5,8%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	-	-	5,8%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 4 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
Acquisitions	1.078.951	73.610	1.152.561
Cessions	-23.907	0	-23.907
Activation des charges d'intérêt	0	2.491	2.491
Activation de frais de personnel	0	468	468
Activation d'autres dépenses	35.563	251.050	286.613
Mises en exploitation	220.623	-220.623	0
Variation de la juste valeur	41.930	-16.881	25.049
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-1.382	0	-1.382
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-888	0	-888
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2020	3.615.394	141.320	3.756.714
VALEUR COMPTABLE AU 1/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Acquisitions	405.875	3.013	408.889
Cessions	-18.847	0	-18.847
Activation des charges d'intérêt	0	1.230	1.230
Activation de frais de personnel	0	44	44
Activation d'autres dépenses	5.343	119.362	124.705
Mises en exploitation	97.357	-97.357	0
Variation de la juste valeur	62.812	-8.831	53.981
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	29.750	0	29.750
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	592	0	592
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2021	4.198.276	158.782	4.357.057

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement »²⁸ dans les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 5.536 k€. Il s'agit de biens non stratégiques mis en vente (Cherry Trees à Barnsley (UK), The Elms à Sutton (UK), un terrain de De Notelaar à Olen (BE) et Martha Flora Lochem à Lochem (NL)).

Les principales acquisitions d'immeubles de placement du premier semestre 2021 sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles ^o (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition ^{oo}	Mode d'intégration
Hailsham	Royaume-Uni	17	-	28/01/2021	Acquisition d'immeuble
Abbot Care Home	Royaume-Uni	19	-	14/01/2021	Acquisition d'immeuble
Stanley Wilson Lodge	Royaume-Uni	14	-	14/01/2021	Acquisition d'immeuble
St Fillans	Royaume-Uni	15	-	14/01/2021	Acquisition d'immeuble
Stepping Stones Blaricum	Pays-Bas	1	-	26/01/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Nederland Joint Venture BV
Bridhaven	Irlande	26	-	12/02/2021	Acquisition d'immeuble
Espoo Rajamännynahde	Finlande	4	-	22/02/2021	Acquisition d'immeuble
Laukaa Peurungantie	Finlande	4	-	22/02/2021	Acquisition d'immeuble
Martha Flora Oegstgeest	Pays-Bas	3	-	25/02/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Nederland 3 BV
Shipleigh Canal Works	Royaume-Uni	2	-	05/03/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Ltd

²⁸ Le tableau de la note annexe 4 ne reprend pas le droit d'utilisation sur les terrains détenus en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16 (58 millions €) présent sur la ligne « I.C Immeuble de placement ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles [°] (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition ^{°°}	Mode d'intégration
Corby Priors Hall Park	Royaume-Uni	3	-	22/03/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Ltd
Zuyder Haven Oss	Pays-Bas	5	-	30/03/2021	Acquisition d'immeuble
Buyten Haven Dordrecht	Pays-Bas	4	-	30/03/2021	Acquisition d'immeuble
SARA Seniorenresidenz	Allemagne	10	-	31/05/2021	Acquisition d'immeuble
Waterford	Irlande	9	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
New Ross	Irlande	7	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
Bunclody	Irlande	6	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
Killierig	Irlande	3	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Haus Asam	Allemagne	18	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Grünstadt	Allemagne	15	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Berghof	Allemagne	7	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Abundus	Allemagne	18	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Bad Höhenstadt	Allemagne	10	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Huthurm	Allemagne	12	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Gensingen	Allemagne	17	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Hildegardis	Allemagne	23	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Pz Wiesengrund	Allemagne	6	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Großalmerode	Allemagne	11	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Bad Köstritz	Allemagne	22	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Talblick	Allemagne	8	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Birken	Allemagne	9	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Alte Zwirnerie	Allemagne	12	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Sörgenloch	Allemagne	17	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Aylesbury Martin Dalby	Royaume-Uni	3	-	17/05/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Ltd
Martha Flora Breda	Pays-Bas	3	-	28/05/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Nederland 4 BV
Durbuy	Belgique	20	-	29/06/2021	Acquisition d'immeuble
Kokkola Ilkantie	Finlande	8	-	28/06/2021	Acquisition d'immeuble
Kokkola Metsämäentie	Finlande	2	-	28/06/2021	Acquisition d'immeuble
Kokkola Kärrytie	Finlande	2	-	28/06/2021	Acquisition d'immeuble
Stadtlohn	Allemagne	2	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Twistringen	Allemagne	2	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Uetze	Allemagne	4	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 6 GmbH
Fredenbeck	Allemagne	1	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Hamburg-Rissen	Allemagne	4	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 6 GmbH
TOTAL		406			

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

^{°°} et d'intégration en résultat.

Les principales cessions d'immeubles de placement du premier semestre 2021 sont les suivantes :

CESSIONS	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
Randolph House	Royaume-Uni	-1,3	08/02/2021
De Notelaer (terrain)	Belgique	-0,3	22/03/2021
Bensberg	Allemagne	-17,3	30/06/2021
TOTAL		-18,9	



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 5 : Capital

Aedifica a procédé à deux augmentations de capital²⁹ au cours du premier semestre 2021 :

- 15 juin 2021 : augmentation de capital d'environ 286 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 2.800.000 nouvelles actions Aedifica dans le cadre d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux ;
- 29 juin 2021 : augmentation de capital d'environ 20 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain de la maison de repos Domaine de la Rose Blanche à Durbuy (Belgique) dans Aedifica SA, 184.492 nouvelles actions Aedifica ont été émises.

Au cours du premier semestre 2021, le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	24.601.158	649.170
Augmentation de capital du 28 avril 2020	2.460.115	64.917
Augmentation de capital du 10 juillet 2020	435.596	11.494
Augmentation de capital du 27 octobre 2020	5.499.373	146.116
Augmentation de capital du 17 décembre 2020	90.330	2.384
Situation à la clôture de l'exercice précédent	33.086.572	873.081
Augmentation de capital du 15 juin 2021	2.800.000	73.886
Augmentation de capital du 29 juin 2021	184.492	4.868
Situation à la clôture de l'exercice	36.071.064	951.835

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

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 30 juin 2021, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019)³⁰. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

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

Les augmentations de capital réalisées avant le 1^{er} janvier 2021 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2019/2020. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des 36.071.064 actions Aedifica sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

²⁹ Voir section 4.2 du rapport de gestion intermédiaire pour plus de détails sur ces transactions.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

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

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021 aux annexes du Moniteur belge. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

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

Au 30 juin 2021, le solde résiduel du capital autorisé s'élève à:

- 1) 436.540.654,36 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 436.540.654,36 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 8.554.001,21 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 873.081.308,72 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

³¹ L'autorisation concernant le capital autorisé a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Dettes financières non courantes	1.488.284	1.062.297
Etablissements de crédit	1.192.859	985.412
Autres	295.425	76.885
Dettes financières courantes	355.920	604.402
Etablissements de crédit °	55.420	313.902
Autres	300.500	290.500
TOTAL	1.844.204	1.666.699

Aedifica dispose au 30 juin 2021 de lignes de crédit confirmées accordées par 20 prêteurs dont 17 banques totalisant 2.062 millions € :

- Aedifica peut utiliser 1.830 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor correspondant prévalant au moment du tirage. 155 millions € de ces crédits ont été directement empruntés par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 56 millions € à taux fixes compris entre 0,8 % et 6,0 % et à hauteur de 176 millions € à taux variable dont 173 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie d'un montant total de 400 millions € se décomposant en 250 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

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

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 30 juin 2021, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes » est entièrement utilisée à hauteur de 250 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 30 juin 2021, l'encours est de 51 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes ».

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

En outre, début 2021, Aedifica a lancé avec succès une émission d'obligations de 180 millions £ par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Canada. Les obligations ont des échéances de 7 et 12 ans avec un coupon de 2,58 % et 2,79 % respectivement. Aedifica continue ainsi à diversifier ses sources de financement et à allonger la durée de vie moyenne de sa dette. Le produit de ce placement privé reçu le 4 mars 2021 a été utilisé pour rembourser le crédit-pont de 150 millions £.

Les emprunts contractés dans le cadre de notre Sustainable Finance Framework s'élèvent à 80 millions € au 30 juin 2021.

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

Au cours du premier semestre 2021, le taux d'intérêt effectif moyen*, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé à 1,6 % après activation des intérêts intercalaires (1,5 % en 2019/2020) ou à 1,7 % avant activation des intérêts intercalaires (1,6 % en 2019/2020). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.492 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (352 millions €) est estimée à 363 millions €.

Au 30 juin 2021, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique ou irlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Le ratio de dette financière sécurisée par rapport au total des actifs consolidés s'élève à 4 % au 30 juin 2021.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente au 30 juin 2021 comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2021	333	333	292
31/12/2022	130	60	9
31/12/2023	384	134	-
31/12/2024	446	323	-
31/12/2025	557	319	-
31/12/2026	289	157	-
>31/12/2026	520	520	87
Total au 30 juin 2021	2.660	1.847	388
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,1	4,6	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2021 (1,16459 £/€).

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

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 30 juin 2021 est de 4,6 ans.



Note annexe 7 : Instruments de couverture

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

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

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS » et caps) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. La comptabilité de couverture est appliquée aux produits dérivés négociés anciennement qui remplissent les conditions pour l'application de la comptabilité de couverture. En ligne avec les pratiques observées sur les marchés, Aedifica a choisi de ne plus pratiquer de comptabilité de couverture aux produits dérivés récemment négociés même s'ils sont susceptibles de remplir ces conditions. Cependant, tous ces produits dérivés quelle que soit leur méthode de comptabilisation participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 36 du rapport financier annuel 2019/2020. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 30 juin 2021							
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-849
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Oui	0,33	-336
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.605
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.192
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.519
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-791
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.096
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	-35
IRS ^{oo}	3.062	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-284
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-885
IRS ^o	9.138	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-5.409
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-1.494
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-2.548
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.385
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-2.023
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-1.256
IRS ^o	21.879	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-10.019
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-2.313
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	685
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.018
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-585
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	-177
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	-138
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	-179
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,70	-143
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	-368
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	-461



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 30 juin 2021							
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	-270
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	-4
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	-13
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	-113
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-617
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	0
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	181
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	141
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	70
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	70
TOTAL	1.779.079						-39.977

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

°° Nominal amortissable sur la durée du swap.

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 31 décembre 2020							
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-1.286
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Oui	0,33	-669
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-2.022
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.275
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.870
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-880
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.517
IRS°°	3.208	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-357
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-1.207
IRS°	9.253	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-6.297
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-2.217
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-3.097
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.680
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-2.461
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-1.463
IRS°	22.371	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-11.754
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-3.114
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.540
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-606
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	-816
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-869
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	-226
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	-177
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	-230
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,70	-184
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	-450
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	-609
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	-346
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	2
CAP	50.000	01/07/2017	3	4	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/01/2019	3	2	Non	0,35	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	100.000	01/04/2019	3	2	Non	0,25	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	04/05/2020	3	1	Non	0,00	0
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	120
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	54
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	58
TOTAL	1.629.832						-50.986

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

°° Nominal amortissable sur la durée du swap.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le montant notionnel total de 1.779 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 529 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 400 millions €,
- instruments à départ décalé : 850 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-39.977 k€) se ventile comme suit : 1.148 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 41.125 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (931 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à -40.908 k€.

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-20.856	-20.922
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	2.439	-3.419
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	1.910	3.485
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-16.507	-20.856

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2021 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace (au sens de la norme IFRS 9) de la variation de la juste valeur (+4.351 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2019/2020 (perte de 3 k€) qui a été affectée en 2021 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2021. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (au sens de la norme IAS 39) est de -1 k€ au 30 juin 2021.

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

Le résultat financier comprend un produit de 6.954 k€ (31 décembre 2020 : un produit de 691 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, à hauteur de 551 k€ (31 décembre 2020 : 1.661 k€). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 487 k€ (31 décembre 2020 : 2.081 k€).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1.4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2021 et le 30 juin 2021 qui a conduit à comptabiliser un produit de 6.402 k€ dans le compte de résultats et un produit de 4.901 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9) est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 1.142 k€ (1.923 k€ au 31 décembre 2020). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de la norme IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 3.347 k€ (1.305 k€ au 31 décembre 2020) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'environ 3.195 k€ sur le compte de résultats.

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture décrite en note 36 du rapport financier annuel 2019/2020. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie estimés. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 30 juin 2021, Aedifica avait un contrat de couverture en cours pour couvrir des investissements au Royaume-Uni auxquels Aedifica a appliqué la comptabilité de couverture, ce qui a généré un produit de 42 k€ comptabilisé dans les capitaux propres.

INSTRUMENT	Date de transaction	Achat / vente	Devise	Montant notionnel (x1.000)	Achat / vente	Devise	Montant notionnel (x1.000)	Taux global GBP/EUR	Date de maturité	Juste valeur (x1.000 €)	Traitement comptable
FXSwap (Far Leg)	15/06/2021	Achat	GBP	12.663	Vente	EUR	14.702	0,86133	16/07/2021	42	Comptabilité de couverture



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 8 : Résultat par action

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

	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	112.844	35.688
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	33.336.107	25.466.252
EPS de base (en €)	3,39	1,40
EPS dilué (en €)	3,38	1,40

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

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
Résultat net (part du groupe)	112.844	35.688
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-53.981	4.557
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-198	107
- Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	16.347	7.364
- Crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement	559	0
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-6.010	5.662
- Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-2.524	479
- Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	400	-303
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	67.437	53.554
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	33.336.107	25.466.252
EPRA Earnings* par action (en €)	2,02	2,10
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	2,02	2,10

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



Note annexe 9 : Actif net par action

Actif net par action (en €)	30/06/2021	31/12/2020
Actif net après déduction du dividende 2019/2020, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	72,28	65,75
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,13	-1,58
Actif net après déduction du dividende 2019/2020	71,15	64,17
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.071.064	33.086.572

Les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 67,17 € par action du 31 décembre 2020 (publié dans le rapport financier annuel 2019/2020) comprenait donc toujours le dividende final à distribuer en mai 2021, et doit maintenant 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).

Note annexe 10 : Eléments éventuels et engagements

Un relevé des engagements au 30 juin 2021 est fourni ci-dessous. Les éléments éventuels au 31 décembre 2020 sont présentés en note annexe 37 des états financiers consolidés inclus dans le rapport financier annuel 2019/2020 (voir page 230).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Am Marktplatz	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	3
Am Schäfersee	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	10
Am Stadtpark	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	5
Am Tierpark	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Aylesbury Martin Dalby	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
Azurit portefeuille Q3	DE	Acquisition	Acquisition sous conditions suspensives	34
Azurit portefeuille Q4	DE	Acquisition	Acquisition sous conditions suspensives	9
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Bergshammur Ekeby 6:66	SE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	3
Blenheim MMCG	UK	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	6
Burlington – projets	UK	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	2
Chard MMCG	UK	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Corby Priors Hall Park	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	11
Finlande – pipeline « crèches »	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Finlande – pipeline « maison de repos »	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	47
Finlande – pipeline « autre »	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	60
Fredenbeck	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Guysfield	UK	Rénovation & extension	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	12
Hamburg-Rissen	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	14
Het Gouden Hart Woudenberg ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
HGH Lelystad ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
HGH Soest ¹	NL	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	3



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
LLT Almere Buiten	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Martha Flora Breda	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Dordrecht	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Goes	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Hulsberg	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Oegstgeest	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Natorium	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	3
Plantijn IV	BE	Extension	Projet en cours (forward funding)	2
Portefeuille de 14 centres de soins résidentiels spécialisés	SE	Acquisition	Acquisition sous conditions suspensives	46
Priesty Fields	UK	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	BE	Rénovation	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	47
Quartier am Rathausmarkt	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Residentie Boldershof	NL	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Residentie Sibelius	NL	Extension	Projet en cours (forward funding)	9
Rosengarten	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	8
Seniorenhaus Lessingstrasse	DE	Construction	Acquisition sous conditions suspensives	7
Seniorenheim Haus Wellengrund	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	8
Seniorenquartier Cuxhaven	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Gera	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	20
Seniorenquartier Langwedel	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Schwerin	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	11
Seniorenquartier Sehnde	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
Seniorenquartier Weyhe	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Seniorenquartier Wolfsburg	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	28
Shipleay Canal Works	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	8
Singö 10:2	SE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	3
Sorgvliet	BE	Extension	Projet en cours (forward funding)	5
Specht Gruppe pipeline 2 (2024)	DE	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	130
Stadtlohn	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Stepping Stones Blaricum ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
Suède – pipeline « autre »	SE	Construction	Projet en cours (forward funding)	9
Sz Berghof	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	2
Sz Talblick	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
't Spelthof	BE	Extension	Projet en cours (forward funding)	6
Terrain Bois de la Pierre	BE	Réserve foncière	Réserve foncière	2
Twistringen	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Uetze	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Vinea Domini	NL	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	3
Wohnstift am Weinberg	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	10
Wellingborough Glenvale Park	UK	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Zwolle Koestraat	NL	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	5
TOTAL				855

¹ 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 11 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 11 mai 2021 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2019/2020. Après le paiement d'un dividende intérimaire de 3,00 € le 7 octobre 2020, un dividende final de 1,60 € a été distribué le 18 mai 2021, portant le dividende brut total de l'exercice 2019/2020 à 4,60 €. Le dividende total a été réparti sur quatre coupons (voir tableau ci-dessous). Le montant total distribué s'est élevé à environ 122,5 millions €. Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net total par action s'est élevé à 3,91 €.

Coupon	Période	Détachement	Date de paiement	Dividende brut (€)	Dividende net (€)	Actions ayant droit à un dividende
23	01/07/2019 – 27/04/2020	24/04/2020	07/10/2020	2,48	2,108	24.601.158
24	28/04/2020 – 30/06/2020	05/10/2020	07/10/2020	0,52	0,442	27.496.869
26	01/07/2020 – 26/10/2020	15/10/2020	18/05/2021	1,03	0,8755	27.496.869
27	27/10/2020 – 31/12/2020	14/05/2021	18/05/2021	0,57	0,4845	33.086.572
TOTAL				4,60	3,91	

Note annexe 12 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 10 août 2021 inclus, date de clôture du présent rapport.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
De Volder Staete	06/07/2021	Acquisition du terrain d'une maison de repos à construire	NL	Almere
Kuopion Amerikanraitti	15/07/2021	Réception de l'extension d'une crèche	FI	Kuopio
Lohja Porapojankuja	16/07/2021	Réception d'une centre de soins résidentiels spécialisés	FI	Lohja
Seniorenquartier Wolfsburg	22/07/2021	Réception partielle d'un campus de soins	DE	Wolfsburg
Millbrook Manor	26/07/2021	Acquisition et renovation d'une maison de repos	IE	Dublin (région métropolitaine)
St. Doolagh's	26/07/2021	Acquisition du terrain d'une maison de repos à construire	IE	Dublin (région métropolitaine)
MF Lochem	02/08/2021	Vente d'une residence de soins	NL	Lochem



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 13 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (1.917 k€ pour le premier semestre 2021, par rapport à 1.890 k€ pour le premier semestre 2020).

Par ailleurs, certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours du premier semestre de l'exercice 2021, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
Avantages à court terme	1.737	1.789
Avantages postérieurs à l'emploi	127	98
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	53	3
Total	1.917	1.890

Note annexe 14 : Périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre de l'exercice 2021:

- Aedifica UK (Hailsham) Ltd
- Aedifica Ireland Ltd
- Prudent Capital Ltd
- Prudent Capital New Ross Ltd
- Aedifica Residenzen 5 GmbH
- Aedifica Residenzen 6 GmbH

Au cours du premier semestre de l'exercice, CHAPP Limited Partnership et Schloss Bensberg Management GmbH ont disparu du périmètre de consolidation.



Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Immeubles de placement en exploitation	4.198.277	3.615.394
+ Droits d'utilisation sur terrains	58.036	51.825
+ Projets de développement	158.780	141.320
Immeubles de placement	4.415.093	3.808.539
+ Actifs détenus en vue de la vente	5.536	6.128
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	4.420.629	3.814.667
- Projets de développement	-158.780	-141.320
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	4.261.849	3.673.347

Note annexe 15.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2021 - 30/06/2021	01/01/2020 - 30/06/2020
Revenus locatifs	108.271	91.443
- Effet des variations de périmètre	-20.864	-4.664
= Revenus locatifs à périmètre constant*	87.407	86.778



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

30/06/2021 (6 mois)

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Irlande	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	30.853	19.309	14.825	23.249	19.082	435	518	-	-	108.271
Résultat locatif net (b)	30.853	19.307	14.104	23.084	19.208	435	518	-	-	107.509
Résultat immobilier (c)	30.848	18.955	13.891	23.270	19.182	414	518	-	-	107.078
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-	-	102.729
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-13.332	-	89.397
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										18.112

30/06/2020 (6 mois - période retraitée)

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni	Finlande	Suède	Irlande	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	28.545	17.479	11.734	21.130	12.508	47	-	-	-	91.443
Résultat locatif net (b)	28.540	17.479	11.734	19.440	12.097	47	-	-	-	89.337
Résultat immobilier (c)	28.533	17.346	11.844	19.440	12.091	37	-	-	-	89.291
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-	-	86.228
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-13.876	-	72.352
Marge opérationnelle* (d)/(b)										97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										81%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										16.985

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

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
XX. Revenus financiers	-105	59
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.349	-12.279
XXII. Autres charges financières	-2.351	-1.471
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-16.805	-13.691



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.5 : Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 mois)	31/12/2020
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.349	-33.688
Intérêts intercalaires	1.230	2.491
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-87	-824
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-28.539	-22.050
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées et IFRS 16(b)	-30.812	-23.141
Dette financière moyenne pondérée (c)	1.793.921	1.457.466
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,6%	1,5%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires et IFRS 16* (b)/(c)	1,7%	1,6%

Au 30 juin 2021, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, serait de **1,8 %** (31 décembre 2020 : 1,7 %).

15.6 : Capitaux propres

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.566.468	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	2.566.468	2.123.130
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	40.868	52.212
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.607.336	2.175.342



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

Note annexe 15.7.1 : EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	112.844	35.688
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	-53.981	-1.609
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-198	107
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	559	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-6.010	5.662
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	6.166
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	16.347	7.364
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-2.524	479
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	400	-303
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	67.437	53.554
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	33.336.107	25.466.252
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	2,02	2,10
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	2,02	2,10



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.2 : Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 juin 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Net Asset Value*
x 1.000 €					
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.566.468	2.566.468	2.566.468	2.566.468	2.566.468
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	71,15	71,15	71,15	71,15	71,15
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.151	1.151	1.151	1.151	1.151
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317
À inclure:					
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317
À exclure:					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	88.959	88.959		88.959	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	40.868	40.868		40.868	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	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		-2.004			
À inclure:					
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-10.603		-10.603
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0				
(xi) Droits de mutation	212.033	0			
À inclure/exclure:					
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	2.952.337	2.531.413	2.392.988	2.740.304	2.554.714
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.100.956	36.100.956	36.100.956	36.100.956	36.100.956
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	81,78	70,12	66,29	75,91	70,77
(x 1.000 €)					
	Juste valeur		% du portefeuille total		% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.155.324		72%		100%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA NAV* et EPRA NNAV* 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 30 juin 2021. Ce montant correspond au dividende final brut 2019/2020 qui a été distribué en mai 2021.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Situation au 31 décembre 2020	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Net Asset Value*
<i>x 1.000 €</i>					
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.123.130	2.123.130	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	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	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	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	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.122.285	2.122.285	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		72.687	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	52.212	52.212		52.212	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	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		-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	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	2.450.824	2.083.669	1.944.086	2.292.345	2.105.812
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	74,01	62,92	58,70	69,22	63,59
(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%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	30/06/2021 (6 mois)									Total
	Belgique	Allemagne	Pays- Bas	Royaume- Uni	Finlande	Suède	Irlande	Non alloué	Inter- sectoriel	
x 1.000 €										
Immeubles de placement - pleine propriété	1.201.733	953.382	572.170	735.455	815.375	27.782	51.160	-	-	4.357.057
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	165	0	2.010	3.361	0	0	0	-	-	5.536
Moins : Projets de développement	-9.137	-51.145	-13.365	-3.643	-74.636	-6.854	0	-	-	-158.780
Immeubles de placement en exploitation	1.192.761	902.237	560.815	735.173	740.739	20.928	51.160	-	-	4.203.813
Abattement des frais de transaction estimés	30.129	63.832	45.305	48.793	18.519	319	5.137	-	-	212.033
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.222.890	966.069	606.120	783.966	759.258	21.247	56.297	-	-	4.415.846
Revenus locatifs bruts annualisés	60.402	45.504	30.450	47.587	39.622	1.132	2.600	-	-	227.298
Charges immobilières ^o	-262	-571	-1.247	-1.475	-1.190	-56	0	-	-	-4.801
Revenus locatifs nets annualisés	60.140	44.933	29.203	46.112	38.432	1.076	2.600	-	-	222.497
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	2.595	2.634	1.070	1.151	712	0	200	-	-	8.361
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	62.735	47.567	30.273	47.263	39.144	1.076	2.800	-	-	230.858
EPRA NIY (en %)	4,9%	4,7%	4,8%	5,9%	5,1%	5,1%	4,6%	-	-	5,0%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	4,9%	5,0%	6,0%	5,2%	5,1%	5,0%	-	-	5,2%

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.4 : EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/06/2021 (6 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	30.853	30.584	502.627	62.997	0	62.148	0,0%
Allemagne	18.725	18.022	550.532	48.137	0	47.435	0,0%
Pays-Bas	14.018	13.022	356.589	31.521	661	31.728	2,1%
Royaume-Uni	22.903	21.428	289.442	48.738	0	46.695	0,0%
Finlande	19.208	17.991	204.471	40.334	325	40.339	0,8%
Suède	435	377	4.731	1.132	0	1.132	0,0%
Irlande	518	518	24.777	2.800	0	2.935	0,0%
Non alloué	0	0	0	0	0	0	0,0%
Inter- sectoriel	0	0	0	0	0	0	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	106.660	101.942	1.933.169	235.659	985	232.412	0,4%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	590	527					
Immeubles détenus en vue de la vente	260	259					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	107.509	102.729					
Immeubles de placement – Données de location	30/06/2020 (6 mois - période retraitée)						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	28.352	28.296	463.596	56.819	0	57.859	0,0%
Allemagne	17.417	16.786	301.666	24.552	0	27.360	0,0%
Pays-Bas	11.734	11.603	403.848	34.330	0	33.809	0,0%
Royaume-Uni	18.380	16.996	266.470	41.400	0	39.789	0,0%
Finlande	12.091	11.237	190.022	26.885	0	26.983	0,0%
Suède	46	-12	4.731	257	0	257	0,0%
Irlande	0	0	0	0	0	0	0,0%
Non alloué	0	0	0	0	0	0	0,0%
Inter- sectoriel	0	0	0	0	0	0	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	88.020	84.908	1.630.333	184.243	0	186.057	0,0%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2019/2020	765	768					
Immeubles détenus en vue de la vente	552	552					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	89.337	86.228					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2020 ou 30 juin 2021.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Note annexe 15.7.5 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2021 (6 mois)	30/06/2020 (6 mois – période retraitée)
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-18.938	-19.091
<i>Charges relatives à la location</i>	-762	-2.106
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	-495	-46
<i>Frais techniques</i>	-762	-127
<i>Frais commerciaux</i>	-43	-171
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-1	0
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-2.697	-2.018
<i>Autres charges immobilières</i>	-846	-747
<i>Frais généraux de la société</i>	-14.362	-13.553
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	1.030	-323
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-18.938	-19.091
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	1	0
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-18.937	-19.091
Revenu locatif brut (C)	108.271	91.443
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	17%	21%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	17%	21%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	441	141

Aedifica active certains frais de project management.

Note annexe 15.7.6 : Investissements

Investissements	30/06/2021 (6 mois)	31/12/2020
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	408.889	1.152.561
(2) Développement	119.362	251.050
(3) Immeubles en exploitation	5.343	35.563
(4) Autres (intérêts intercalaires et project management)	1.275	2.959
Investissements	534.868	1.442.133

Les données ci-dessus proviennent de la note annexe 4 des états financiers consolidés résumés.

Investissements	30/06/2021 (6 mois)	31/12/2020
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	408.889	1.152.561
(2) Développement	119.362	251.050
(3) Immeubles en exploitation	5.343	35.563
Surface locative incrementale	1.939	20.203
Surface locative non incrementale	778	5.286
Incentives accordées aux opérateurs	0	0
Autre	2.627	10.074
(4) Autres (intérêts intercalaires et project management)	1.275	2.959
Investissements	534.868	1.442.133

Les données ci-dessus proviennent de la note annexe 4 des états financiers consolidés résumés.



7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Aedifica SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2021.

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé d'Aedifica SA arrêté au 30 juin 2021 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé, le tableau de variation des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de notre examen limité

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

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2021 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 10 août 2021

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

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



VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

VII. Déclaration des personnes responsables

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

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



Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	2
1. Résumé de l'activité depuis le 1 ^{er} janvier 2021	2
2. Evénements importants	4
3. Impact Covid-19.....	8
4. Gestion des ressources financières	9
5. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2021	11
6. Guidance et dividende	19
7. Principaux risques et incertitudes	20
8. Corporate governance	20
9. Développement durable	21
II. EPRA	22
III. Aedifica en Bourse	23
1. Cours et volume.....	23
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	25
3. Actionnariat.....	26
4. Calendrier financier	26
IV. Rapport immobilier	27
1. Le marché immobilier de santé	27
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2021	31
3. Synthèse des immeubles de placement au 30 juin 2021	34
4. Rapport des experts évaluateurs.....	46
V. Etats financiers consolidés résumés	49
1. Compte de résultats consolidé	49
2. Etat du résultat global consolidé.....	50
3. Bilan consolidé.....	50
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	52
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	53
6. Notes annexes.....	55
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	84
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles.....	85
VII. Déclaration des personnes responsables	85



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 11 août 2021 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

Commissaire

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

Experts évaluateurs

Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB et CBRE Unlimited Company

Exercice social

1^{er} janvier – 31 décembre

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu

Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu

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



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