

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Communiqué annuel : Résultats annuels 2019/2020

- **EPRA Earnings*** de 162,7 millions € au 31 décembre 2020 (18 mois ; contre 72,1 millions € au 30 juin 2019, 12 mois) ou 6,14 €/action au 31 décembre 2020
- **Revenus locatifs** (sur 18 mois) atteignent 259,5 millions € grâce à la croissance du portefeuille
- **Confirmation du dividende proposé** (après déduction du dividende intérimaire déjà distribué de 3,00 € brut par action) de 1,60 € brut par action
- **Patrimoine immobilier*** de 3,8 milliards € au 31 décembre 2020, en hausse de 1.494 millions € (+64 %) par rapport au 30 juin 2019, fin de l'exercice précédent
- **496 sites d'immobilier de santé** pour plus de 37.000 utilisateurs, répartis sur 6 pays :
 - 1.151 millions € en Belgique (82 sites)
 - 719 millions € en Finlande (172 sites)
 - 634 millions € en Allemagne (75 sites)
 - 633 millions € au Royaume-Uni (96 sites)
 - 516 millions € aux Pays-Bas (66 sites)
 - 20 millions € en Suède (5 sites)
- **Pipeline de 756 millions € d'acquisitions, de projets de construction et de rénovation.** En 2019/2020, 46 projets ont été achevés pour un budget d'investissement total d'environ 219 millions €
- **Durée résiduelle moyenne des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %**
- **Plus de 700 millions € levés sur les marchés des capitaux via une augmentation de capital publique (459 millions €), une augmentation de capital par le biais d'un placement privé accéléré (207 millions €) et 2 apports en nature**
- **Taux d'endettement de 43,2 % au 31 décembre 2020**
- **Prévisions pour l'exercice 2021 : proposition de dividende brut de 3,30 €**

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2019/2020

Aedifica a une nouvelle fois repoussé les limites. Au cours de l'exercice prolongé qui a vu la célébration du quinzième anniversaire d'Aedifica, le Groupe a démontré qu'il réalise pleinement ses ambitions en tant qu'investisseur européen en immobilier de santé. L'expansion internationale d'Aedifica s'est poursuivie à une vitesse de croisière : le Groupe a poursuivi son expansion en Europe du Nord grâce à l'acquisition de Hoivatilat, un deuxième accord-cadre a été signé avec Specht Gruppe pour la construction de nouveaux campus de soins en Allemagne et, en outre, un montant record d'investissements a été réalisé et annoncé. La confiance du marché dans la stratégie de croissance d'Aedifica s'est traduite par une intégration dans le BEL 20 et par une série d'augmentations de capital réussies qui ont permis de lever plus de 700 millions €, permettant au Groupe d'être armé pour poursuivre son rythme de croissance. En outre, Aedifica a plus que jamais accordé de l'attention à la durabilité de ses activités et a concrétisé ses objectifs dans un plan d'action ambitieux en matière de développement durable. Malgré la pandémie mondiale de Covid-19, qui exerce une forte pression sur le secteur de la santé, Aedifica affiche des résultats solides et le Groupe a renforcé sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse.

Malgré ces bons résultats, cet exercice est indéniablement marqué par des sentiments très mixtes. En tant qu'entreprise proche du secteur des soins, Aedifica se sent étroitement concernée par les résidents de ses établissements de soins et les équipes qui prennent soins d'eux. Aedifica tient dès lors à remercier expressément le personnel soignant pour le travail exceptionnel et les efforts continus fournis pendant la pandémie de Covid-19. Le coronavirus a eu des répercussions considérables sur notre société, qui se feront encore ressentir en 2021. Le Groupe est donc conscient de la pression qui pèse sur le secteur des soins et sur les opérateurs ainsi que des risques que cela implique. Les campagnes de vaccination qui ont débuté partout en Europe et qui seront déployées au cours des prochains mois, ainsi que la résilience sans précédent dont a fait preuve le secteur des soins l'année dernière, permettent d'être modérément optimiste et d'espérer que le secteur de la santé pourra retrouver un fonctionnement normal dans le courant de 2021.

EXPANSION EUROPEENNE

Début 2020, Aedifica a réitéré ses ambitions internationales en acquérant Hoivatilat, un investisseur finlandais en immobilier de santé qui développe des concepts innovants en matière de logement et de soins en Finlande et en Suède. Cette acquisition, par laquelle le Groupe ajoute deux nouveaux pays à son portefeuille, est à ce jour la plus importante d'Aedifica. Compte tenu du track record d'Aedifica en matière de croissance internationale et du succès de la stratégie « build-and-hold » de Hoivatilat, cette transaction majeure constitue une excellente base pour la croissance future du Groupe en Europe du Nord.

Par ailleurs, Aedifica a renforcé l'extension de son portefeuille en signant un deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe pour un montant total d'environ 200 millions €. Par le biais de ce nouvel accord-cadre, 10 nouveaux campus de soins d'une capacité totale d'environ 1.260 unités seront développés en Allemagne d'ici 2024.

Les ambitions internationales d'Aedifica ne se sont pas seulement traduites par ces deux grandes transactions en Europe du Nord et en Allemagne. En effet, au cours des dix-huit mois de l'exercice 2019/2020, le Groupe a réalisé et annoncé environ 1.185 millions € d'investissements et de nouveaux projets dans 117 établissements de soins. En outre, dans les six pays où Aedifica est active, un total de 46 projets issus du pipeline de développement a été clôturé pour un montant d'environ 219 millions €.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Tous les investissements réalisés au cours des dix-huit derniers mois ont fait croître le portefeuille immobilier d'Aedifica à 496 sites d'une capacité d'environ 27.600 résidents et 9.600 enfants. La juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹ a augmenté d'environ 1.404 millions € (+62 %) pour atteindre 3.673 millions € (contre 2.270 millions € en début d'exercice). Par ailleurs, au 31 décembre 2020, le budget d'investissement total en projets de développement pré-loués du Groupe s'élève à environ 756 millions € (voir Annexe 4 ci-après). Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement, des projets de développement qui seront réalisés sur une période de trois ans et des investissements réalisés et annoncés depuis le 1^{er} janvier 2021, le portefeuille total d'Aedifica atteindra à terme le cap de 4,5 milliards €.

RECONNAISSANCE DU MARCHÉ

La stratégie de croissance d'Aedifica continue de bénéficier de la confiance du marché, comme le reflète l'augmentation de capital entièrement souscrite qui s'est achevée en octobre 2020. Dans cette augmentation de capital, 459 millions € ont été levés via une offre publique de souscription à de nouvelles actions avec droits d'allocation irréductibles, ce qui en fait la plus importante augmentation de capital jamais enregistrée dans le secteur SIR belge. Par ailleurs, Aedifica a réalisé en avril 2020 une augmentation de capital de 207 millions € au moyen d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding » – ABB) qui a suscité un grand intérêt de la part d'investisseurs institutionnels internationaux. Ces deux augmentations de capital et deux apports en nature ont permis au Groupe de lever plus de 700 millions €. Ces augmentations de capital ont renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit significativement le taux d'endettement consolidé à 43,2 % au 31 décembre 2020, si bien que le Groupe dispose de moyens financiers suffisants pour poursuivre sa croissance. En 2019/2020, Aedifica a émis pour la première fois une obligation de 40 millions € dans le cadre du Sustainable Finance Framework. Par ailleurs, en février 2021, le groupe a signé son premier placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada d'un montant de 180 millions £, largement soutenu par les investisseurs.

La valorisation du marché se traduit également par la prime avec laquelle l'action du Groupe est cotée au 31 décembre 2020 : 46,3 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture*, ou une prime de 49,9 % par rapport à l'actif net par action.

Par ailleurs, la confiance du marché dans le trajet de croissance international que le Groupe a parcouru ces dernières années a également été confirmée par l'inclusion de l'action Aedifica dans le BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, l'action est également cotée sur Euronext Amsterdam depuis novembre 2019. Cette deuxième cotation et l'inclusion dans le BEL 20 permettent non seulement d'accroître le public d'investisseurs, mais aussi d'augmenter la liquidité de l'action en bourse.

DES RÉSULTATS SOLIDES

Mais Aedifica ne se contente pas seulement d'investir et de croître, elle continue également à gérer au mieux son patrimoine immobilier existant, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (259,5 millions €, 18 mois). L'EPRA Earnings* s'élève à 162,7 millions € (18 mois ; contre 72,1 millions € au 30 juin 2019, 12 mois), à savoir 6,14 € par action (18 mois ; contre 3,74 € au 30 juin 2019, 12 mois), en tenant compte d'un plus grand nombre d'actions. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 173 millions € (18 mois ; contre 123 millions € au 30 juin 2019, 12 mois).

Sur la base de ces résultats, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 un dividende brut de 4,60 € par action (soumis à un précompte mobilier réduit

¹ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur les terrains de 52 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

de 15 %). Pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 inclus, un dividende intérimaire de 3,00 € a déjà été payé le 7 octobre 2020. Le dividende final de 1,60 € couvre la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 inclus et sera réparti sur deux coupons (le coupon n° 26 s'élève à 1,03 € et a déjà été détaché, le coupon n° 27 s'élève à 0,57 €).

CROISSANCE FUTURE

Au cours de l'exercice écoulé, dans un contexte macroéconomique volatil, Aedifica a démontré sa capacité à réaliser ses ambitions de croissance et le Groupe entend poursuivre sur cette voie en 2021. Aedifica a déjà fait un grand pas en avant en termes de croissance internationale au cours du nouvel exercice avec sa première acquisition en Irlande, ce qui marque l'entrée du groupe dans un septième pays. En outre, plusieurs nouvelles opportunités d'investissement sont en cours d'analyse. Même sans tenir compte de nouveaux investissements, la croissance future du Groupe est assurée par l'important pipeline de projets de développement. 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 se constituer un portefeuille d'immeubles de qualité offrant des rendements nets intéressants et de renforcer davantage sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse.

Pour l'exercice 2021, un EPRA Earnings* de 137 millions € soit 4,16 € par action est attendu, compte tenu du nombre plus élevé d'actions. Le conseil d'administration prévoit un dividende brut de 3,30 € par action.

2. Événements importants

Les investissements de l'exercice 2019/2020 sont détaillés ci-dessous en section 2.1. Ils sont également décrits dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.eu.

2.1. Investissements, achèvements et cessions en 2019/2020

- Aedifica et Hoivatilat unissent leurs forces dans les pays nordiques²

En novembre 2019, Aedifica (par l'intermédiaire de sa filiale finlandaise Aureit Holding Oyj) a émis une offre publique d'achat volontaire sur toutes les actions de Hoivatilat Oyj, un investisseur et développeur en immobilier de santé finlandais opérant en Finlande et en Suède. Fin janvier 2020, Aedifica a conclu son offre publique d'achat sur Hoivatilat, entrant sur le marché nordique et ajoutant un cinquième et un sixième pays à son portefeuille. A la suite de la procédure de retrait obligatoire des actions Hoivatilat restantes, Aedifica a acquis 100% des actions le 15 mai 2020. La cotation de Hoivatilat a été retirée du Nasdaq Helsinki (« de-listing »). Aedifica a financé cette opération par le biais de financements bancaires existants et nouveaux.

Hoivatilat est un partenaire attractif pour entrer sur le marché de l'immobilier de santé en Europe du Nord, avec un portefeuille de grande qualité construit spécifiquement pour les soins de santé, un important pipeline de projets de développement et une équipe de direction très expérimentée. La société a un modèle « build-and-hold » et développe donc ses propres établissements de soins qui sont ensuite loués. Pour Hoivatilat, cette transaction offre une excellente opportunité de poursuivre sa stratégie de croissance, tant en Finlande que dans les autres pays d'Europe du Nord.

² Voir communiqués de presse du 4 novembre 2019, 27 novembre 2019, 5 décembre 2019 et 30 janvier 2020 pour plus d'informations.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Outre l'acquisition de Hoivatilat, Aedifica a réalisé des investissements ou annoncé de nouveaux projets dans 117 sites d'immobilier de santé en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède au cours de l'exercice 2019/2020. Au 31 décembre 2020, le montant total des investissements annoncés et réalisés s'élève à environ 1.185 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				83	-				
Klein Veldekens	Acquisition	Geel	09/07/2020	39	-	4,5%	-	30 ans - NNN	Astor
Familiehof	Acquisition	Schelle	01/10/2020	14	-	4,5%	-	27 ans - NNN	Vivalto Home
Le Jardin Intérieur	Acquisition	Frasnes-les-Anvaing	30/10/2020	22	-	4,25%	-	27 ans - NNN	Orelia
De Gouden Jaren	Acquisition	Tienen	17/12/2020	8	-	5%	-	20 ans - NNN	Emera
Allemagne				151	403				
Zur alten Linde	Acquisition ³	Rabenau	09/07/2019	18	-	6%	-	30 ans - NN	EMVIA Living
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisition ³	Tharandt	09/07/2019	23	-	6%	-	19 ans - NN	Casa Reha ⁷
Haus Steinbachhof	Acquisition	Chemnitz	09/07/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	24 ans - NN	Convivo
Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisition	Leipzig	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 ans - NN	Seniorienhaus Lessingstrasse
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 ans - NN	Seniorienhaus Lessingstrasse
Haus Wellengrund	Acquisition & redéveloppement	Stemwede	1/11/2019	3	8	6%	Q3 2020	30 ans - NN	Argentum
Sonnenhaus Ramsloh	Acquisition & construction	Ramsloh	17/12/2019	19	16	5%	Q3 2021 (Quartier am Rathausmarkt)	30 ans - NN	Sonnenhaus Saterland
Johanniter-Haus Lüdenscheid	Acquisition & construction (Quartier am Rathausmarkt)	Lüdenscheid	17/12/2019	19	16	5%	Q3 2021 (Quartier am Rathausmarkt)	30 ans - NN	Die Johanniter Specht Gruppe
Quartier am Rathausmarkt	Acquisition & développement ⁴	Breme	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Bremen	Acquisition & développement ⁴	Weyhe	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Weyhe	Acquisition & développement ⁴	Langwedel	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Langwedel	Acquisition & développement ⁴	Langwedel	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Sehnde	Acquisition & développement ⁴	Sehnde	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 ans - NNN	EMVIA Living
Portefeuille Vitanas (7 sites)	Acquisition & rénovation ⁵	Berlin, Plön, Wankendorf, Ueckemünde	18/12/2019	64	28	>5%	2024	WALUT 23 ans - NN	Vitanas
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisition & rénovation	Sulzbach-Rosenberg	01/01/2020	5	1	6%	Au cours des 4 prochaines années	30 ans - NN	Auriscare
Wohnstift am Weinberg	Acquisition & rénovation	Kassel	18/01/2020	10	10	5,5%	Au cours des 3 prochaines années	30 ans - NN	Cosiq
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	28/08/2020	-	9	5,5%	Q1 2021	WALUT 28 ans - NN	SARA
Deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe pour le développement de 10 campus de soins	Développement	Allemagne	10/09/2020	-	200	5%	2022-2024	30 ans - NNN	Contrat-cadre de location avec Specht Gruppe, pour un pool diversifié de locataires
Seniorenquartier Cuxhaven	Acquisition & développement ⁶	Cuxhaven	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 ans - NNN	EMVIA Living & autres exploitants expérimentés
Seniorenquartier Gera	Acquisition & développement ⁶	Gera	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 ans - NNN	EMVIA Living & autres exploitants expérimentés
Seniorenquartier Gummersbach	Acquisition & développement ⁶	Gummersbach	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 ans - NNN	EMVIA Living & autres exploitants expérimentés
Seniorenquartier Schwerin	Acquisition & développement ⁶	Schwerin	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 ans - NNN	EMVIA Living & autres exploitants expérimentés
Pays-Bas				128	64				
Rumah Saya	Acquisition	Apeldoorn	09/07/2019	10	-	6%	-	15 ans - NNN	Stichting Nusantara Zorg
Residentie La Tour	Acquisition & redéveloppement	Roermond	09/07/2019	4	8	6%	2020	20 ans - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Villa Casimir	Acquisition & redéveloppement	Roermond	09/07/2019	4	8	6%	2020	20 ans - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Vinea Domini	Acquisition & redéveloppement	Witmarsum	07/08/2019	1	3	6%	2020	25 ans - NNN	Senior Living ⁷
Portefeuille Woonconcept (5 sites)	Acquisition	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%	-	WALUT 26 ans - NN	NNCZ
Natatorium	Extension	Velp	28/11/2019	2	3	6,5%	Q4 2021	20 ans - NNN	Senior Living ⁷
Villa Nuova	Développement	Vorden	29/11/2019	2	5	5,5%	Q1 2021	20 ans - NNN	Senior Living ⁷
Hilversum SVE	Acquisition & développement	Hilversum	03/03/2020	4	8	6%	Au cours des 3 prochaines années	20 ans - NNN	Stichting Hilverzorg
Martha Flora Dordrecht	Acquisition & développement	Dordrecht	06/04/2020	2	5	5,5%	Q2 2021	25 ans - NNN	Martha Flora
U-center	Acquisition & développement	Epen	09/09/2020	10	-	6%	-	20 ans - NNN	U-center
LLT Almere Buiten	Acquisition & développement	Almere	14/09/2020	2,5	6,5	5,5%	Q1 2022	20 ans - NNN	Saamborgh
Martha Flora Goes	Acquisition & développement	Goes	21/09/2020	2	5	5,5%	Q1 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
Martha Flora Hulsberg	Acquisition & développement	Hulsberg	21/09/2020	1,5	4,5	5,5%	Q4 2021	25 ans - NNN	Martha Flora



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Joint-venture (50/50) avec Korian (4 sites)	Acquisition & développement	Lelystad, Soest, Woudenberg, Hengelo	10/12/2020	6	11	5,5%	2021-2022	NNN	Groupe Korian
OZC Orion	Acquisition	Leiderdorp	17/12/2020	5,5	-	6%	-	15 ans - NN	Cardea & PROO Leiden
Valuas Zwolle	Acquisition & redéveloppement	Zwolle	17/12/2020	3	5	5%	Q3 2022	25 ans - NNN	Valuas
Pachterserf	Acquisition	Apeldoorn	17/12/2020	8	-	5,5%	-	WAULT 11 ans - NN	Stichting Zorggroep Apeldoorn
Campus de soins Uden	Acquisition	Uden	24/12/2020	20,5	-	6%	-	WAULT 17 ans - NN	Stichting Laverhof
Royaume-Uni ⁸				118	56				
9 maisons de repos	Extension de 9 sites	Royaume-Uni	18/09/2019	-	12	7%	2020	Contrats NNN	Burlington Care MMCG
Hazel End Care home	Acquisition	Bishop's Stortford	19/12/2019	15	-	6%	-	35 ans - NNN	Halcyon Care Homes
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange Marham House	Acquisition	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 ans - NNN	Bondcare Maria Mallaband Maria Mallaband Bondcare Maria Mallaband
Priesty Fields Care Home Richmond Manor	Forward purchase Acquisition	Congleton Amphill	24/07/2020 13/08/2020	- 18	14 -	6% 5,5%	Q1 2021 -	30 ans - NNN 25 ans - NNN	Handsale Hamberley Care Homes
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	24/09/2020	-	16	5,5%	Q1 2021	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
MMCG Chard	Acquisition & développement	Chard	15/12/2020	-	14	7%	Q4 2022	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Finlande				111	66				
4 projets	Développement	Finlande	Q2 2020	-	39	6,5%	Au cours des 2 prochaines années	Contrats NN	Locataires multiples
2 projets	Développement	Finlande	Q3 2020	-	10	6,5%	2021	Contrats NN	Locataires multiples
Jyväskylä Sulkulantie	Acquisition	Jyväskylä	31/07/2020	2	-	6,5%	-	15 ans - NN	Vetrea
5 projets	Développement	Finlande	Q4 2020	-	17	6,5%	Au cours des 2 prochaines années	Contrats NN	Locataires multiples
Oulun Villa Sulka Oulun Maininki Loimaan Villa Inno Mikkelin Kastanjakuja Kouvola Oiva Kuopion Oiva Nokian Luhtatie Nokia Kivimiehenkatu Jyväskylä Martikaisentie Kaskinen Bladintie Kotka Metsäkulmankatu Vaasa Mäkikaivontie Vaasa Tehokatu Oulu Isopurjeentie Teuva Tuokkolantie Vantaa Asolantie Seinäjoki Kutojankatu	Acquisition	Oulu Oulu Loimaa Mikkeli Kouvola Kuopio Nokia Nokia Jyväskylä Kaskinen Kotka Vaasa Vaasa Oulu Teuva Vantaa Seinäjoki	10/12/2020	26,5	-	6%	-	WAULT 13 ans - NN	Mehiläinen Caritas Aspa Mehiläinen Aspa Mehiläinen Mehiläinen Hovi Groep Vetrea Kaskinen Attendo Vacant Attendo Attendo Attendo Mehiläinen Esperi
Suède ⁸				-	5				
Upplands Väsby Havregatan	Développement	Upplands Väsby	09/2020	-	3	6,5%	Q3 2021	15 ans - NN	Norlandia
Tierp LSS-boende	Développement	Tierp	12/2020	-	2	6%	Q3 2021	15 ans - NN	Team Olivia
Total				591	594				

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

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le pipeline de projets et de rénovations (voir annexe 4 ci-dessous).

³ Ces acquisitions ont déjà été annoncées au cours de l'exercice 2018/2019.

⁴ Phase III du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁵ Deux sites (Am Parnassturm et Am Marktplatz) sont entrés dans le portefeuille le 14 février 2020, après que les conditions suspensives aient été remplies.

⁶ Phase IV du premier accord-cadre avec Specht Gruppe

⁷ Groupe Korian.

⁸ Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Achèvements en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède

En 2019/2020, 46 projets de développement issus du pipeline ont été réceptionnés à la suite de l'achèvement des travaux dans les six pays où Aedifica est présente. Le budget total de l'ensemble des projets qui ont été réalisés s'élève à environ 219 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				6			
't Hoge III	Extension	Courtrai	28/11/2019	2	6%	27 ans - NNN	Senior Living Group ²
Plantijn III	Rénovation	Kapellen	17/12/2019	1	6%	27 ans - NNN	Armonea ³
Résidence Aux Deux Parcs	Extension	Jette	31/10/2020	3	5,5%	27 ans - NNN	Senior Living Group ²
Allemagne				64			
Seniorenquartier Schwerin	Développement	Schwerin	15/08/2019	11	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Seniorenzentrum Weimar	Acquisition	Weimar	01/10/2019	16	6%	25 ans - NN	Azurit Rohr
Seniorenquartier Kaltenkirchen	Développement	Kaltenkirchen	16/01/2020	15	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Seniorenquartier Beverstedt	Développement	Beverstedt	15/07/2020	10	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Pflegcampus Plauen	Développement	Plauen	05/09/2020	11	5,5%	25 ans - NN	Aspida
Zehlendorf 2 ^{de} fase	Rénovation	Zehlendorf	31/10/2020	1	6%	24 ans - NN	EMVIA Living
Pays-Bas				53			
Sorghuys Tilburg	Développement	Berkel-Enschot	20/02/2020	3	6%	25 ans - NNN	Senior Living ²
Het Gouden Hart Harderwijk	Développement	Harderwijk	31/03/2020	7	5,5%	25 ans - NNN	Het Gouden Hart ²
De Statenhof	Extension & rénovation	Leiden	01/06/2020	2	5,5%	WAULT 23 ans - NNN	Senior Living ²
Villa Berkum	Développement	Zwolle	30/06/2020	5	6%	25 ans - NNN	Senior Living ²
De Merenhoef ⁴	Rénovation	Maarssen	30/06/2020	7	7%	WAULT 13 ans - NN	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
Villa Casimir	Développement	Roermond	01/10/2020	2	6%	20 ans - NNN	Senior Living ²
Residentie La Tour	Développement	Roermond	30/11/2020	7	6%	20 ans - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Verpleegcentrum Scheemda	Développement	Scheemda	01/12/2020	4	6,5%	20 ans - NNN	Stichting Oosterlengte
LTS Winschoten	Développement	Winschoten	01/12/2020	16	5%	25 ans - NN	Stichting Oosterlengte
Royaume-Uni ⁵				4			
Cowdray Club	Rénovation	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 ans - NNN	Renaissance
Projets MMCG	Rénovation de 9 sites	Royaume-Uni	31/12/2019	1	7,5%	WAULT 23 ans - NNN	Maria Mallaband Care Group
Finlande				76			
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Développement	Pieksämäki	17/01/2020	2	6,5%	20 ans - NN	Attendo
Koy Kuopion Portti A2	Développement	Kuopio	01/02/2020	10	5,5%	20 ans - NN	Attendo
Koy Riihimäen Jyrätie	Développement	Riihimäki	03/02/2020	2	6,5%	15 ans - NN	Mehiläinen
Koy Lahden keva makarantie	Développement	Lahti	01/03/2020	2	6,5%	19 ans - NN	KVPS
Koy Vaasan Usometsäntie	Développement	Vaasa	01/08/2020	5	9%	15 ans - NN	Kunta
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, hoiva	Développement	Tuusula	01/08/2020	6	6,5%	20 ans - NN	Norlandia
Koy Tuusulan Isokarhunkierro, päiväkot	Développement	Tuusula	01/08/2020	2	6%	15 ans - NN	Norlandia
Koy Rovaniemen Santamäentie	Développement	Rovaniemi	01/08/2020	4	8,5%	20 ans - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	01/08/2020	2	8%	15 ans - NN	Pilke
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	Développement	Lehmo	01/08/2020	2	7,5%	15 ans - NN	Pilke
Koy Lahden Kurenniityntie	Développement	Villahde	01/08/2020	2	8,5%	15 ans - NN	Peikometsä
Koy Ulvilan Kulmalantie	Développement	Ulvila	01/08/2020	3	6,5%	15 ans - NN	Hoivahotellit
Koy Iisalmen Satamakatu	Développement	Lisalmi	01/09/2020	7	6%	15 ans - NN	Vetrea
Kangasalan Hilmanhovi, laajennus	Développement	Kangasala	01/09/2020	1	7,5%	15 ans - NN	Ikifit
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Développement	Järvenpää	01/09/2020	5	6%	25 ans - NN	Kristillinen Koulu
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Développement	Kouvola	16/11/2020	8	6%	20 ans - NN	Attendo
Koy Oulun Ruismetsä	Développement	Oulu	01/12/2020	5	8,5%	25 ans - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Muonakuja	Développement	Rovaniemi	01/12/2020	2	8%	15 ans - NN	Lapin Turkoosi Oy
Koy Oulun Siilotie	Développement	Oulu	14/12/2020	6	6,5%	15 ans - NN	Mehiläinen
Suède ⁵				16			
Grämunkehöga LSS Boende	Développement	Uppsala	31/03/2020	2	6,5%	16 ans - NN	Team Olivia
Heby LSS Boende	Développement	Heby	14/04/2020	2	7%	21 ans - NN	Alternatus
Eskilstuna Mesta	Développement	Eskilstuna	15/08/2020	5	7%	15 ans - NN	British mini
Älmhult Kunskapskatan	Développement	Älmhult	01/12/2020	3	7%	16 ans - NN	Kunskapsförskolan
Norrälje Östhamra Förskola	Développement	Norrälje	14/12/2020	4	7%	16 ans - NN	Kunskapsförskolan
Total				219			

¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés.

² Groupe Korian.

³ Groupe Colisée.

⁴ Ce montant correspond au budget total de la rénovation, dont la dernière phase a été réceptionnée le 30 juin 2020 pour un montant de 1 million €.

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Cessions

Au cours de l'exercice 2019/2020, huit sites ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ¹
De Statenhof Hoogbouw	Leiden	Pays-Bas	13/12/2019	6,5
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Uusikaupunki	Finlande	31/03/2020	1,3
HGH Driebergen	Driebergen	Pays-Bas	23/04/2020	0,8
Prinsenhof	Koersel	Belgique	29/04/2020	8,2
Delves Court	Walsall	Royaume-Uni	13/05/2020	2,7
Asunto Oy Iisalmen Satamatori	Iisalmi	Finlande	05/08/2020	1,9
Terrain constructible De Notelaar	Olen	Belgique	24/11/2020	0,5
Plas Rhosnesni	Wrexham	Royaume-Uni	21/12/2020	1,6
Total				23,5

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, achèvements et cessions après le 31 décembre 2020

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

Après le 31 décembre 2020, Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans neuf sites d'immobilier de santé pour un montant total de 91 millions €. En février 2021, Aedifica a acquis sa première maison de repos en Irlande.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				1	3				
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisition & développement	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Groupe Korian
Royaume-Uni ⁴				45	-				
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home	Acquisition	Harlow Saffron Walden Colchester	14/01/2021	45	-	5,5%	-	30 ans - NNN	Excelcare
Finlande				8	9				
2 projets	Développement	Finlande	01/2021	-	9	6%	Au cours des 2 prochaines années	Contrats NN	Locataires multiples
Espoo Rajamännynahde	Acquisition	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 ans - NN	Pihlajantertot Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisition	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 ans - NN	Peurunka Oy
Irlande				25	-				
Bridhaven	Acquisition	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Vitue
Total				79	12				

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.

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Après le 31 décembre 2020, cinq projets de développement issus du pipeline ont été réceptionnés à la suite de l'achèvement des travaux. Le budget total de l'ensemble des projets qui ont été réalisés s'élève à environ 36 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				3			
Kasteelhof	Extension	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 ans - NNN	Senior Living Group ²
Allemagne				10			
Seniorenquartier Espelkamp ³	Développement	Espelkamp	01/02/2021	10	5,5%	30 ans - NN	EMVIA Living
Pays-Bas				5			
Villa Nuova	Développement	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 ans - NNN	Senior Living ²
Royaume-Uni ⁴				16			
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	28/01/2021	16	5,5%	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Finlande				2			
Kempele Ihmemaantie	Développement	Kempele	22/01/2021	2	6,5%	20 ans - NN	Kotoisin
Total				31			

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

² Groupe Korian.

³ Achèvement partiel.

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

- Cessions

Après le 31 décembre 2020, un site a été vendu afin d'optimiser le portefeuille

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ¹
Randolph House	Scunthorpe	Royaume-Uni	10/02/2021	1,5
Total				1,5

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



Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.3. Autres événements

- Aedifica renforce ses équipes aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique avec des country managers

Afin de poursuivre durablement la croissance d'Aedifica sur les marchés locaux, le Groupe a renforcé les équipes aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique avec des country managers. Dans cette fonction, Eric Scheijgrond supervise depuis le 1^{er} septembre 2019 la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe sur le marché néerlandais. En Allemagne, Heinz Beekmann supervise depuis fin mars 2020 la gestion du portefeuille et la croissance du Groupe. Il assume également la direction de l'équipe allemande existante. En Belgique, Stéphanie Lomme a été promue country manager en novembre 2020. Elle prend également en charge l'équipe belge d'asset & property management.

- Aedifica est inclus dans le BEL 20

Depuis le 23 mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. L'indice BEL 20 est composé des sociétés belges cotées sur Euronext Brussels ayant la plus grande capitalisation boursière, dont l'action est suffisamment liquide et dont au moins 15 % du personnel est employé en Belgique. L'inclusion dans le BEL 20 récompense la trajectoire de croissance internationale d'Aedifica au cours des dernières années et confirme la confiance du marché dans le Groupe.

- Aedifica entre en bourse sur Euronext Amsterdam

Depuis le 7 novembre 2019, l'action Aedifica est cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire. Avec cette cotation secondaire, Aedifica souhaite accroître davantage sa visibilité aux Pays-Bas en tant qu'investisseur « pure play » en immobilier de santé européen. En outre, la cotation offre aux investisseurs néerlandais un accès direct au capital de la Société, ce qui permet à Aedifica d'élargir et de diversifier davantage son actionariat. Aedifica n'a pas émis d'actions nouvelles dans le cadre de la cotation secondaire et conserve Euronext Brussels comme marché de référence. Les actions d'Aedifica sont rassemblées et gérées dans le carnet d'ordres central du groupe Euronext.

- Aedifica fait partie des indices Stoxx Europe 600 et GPR

En 2019/2020, Aedifica a été incluse dans les indices Stoxx Europe 600, GPR 250 et GPR 250 REIT. En entrant dans ces indices, Aedifica s'impose à nouveau comme référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté.

- Aedifica remporte les EPRA BPR & sBPR Gold Awards

En septembre 2020, Aedifica a remporté l' « EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2018/2019) pour la sixième année consécutive. Aedifica reste ainsi en tête des sociétés européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Par ailleurs, le rapport de développement durable d'Aedifica témoignant des efforts du Groupe dans le domaine de la responsabilité sociétale d'entreprise (publié en mai 2020) a reçu l' « EPRA sBPR Gold Award » après que le rapport de développement durable ait déjà remporté l' « EPRA sBPR Silver Award » et l' « EPRA sBPR Most Improved Award » l'année dernière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Impact Covid-19

Au cours de cette période sans précédent, Aedifica accorde la priorité à la santé et à la sécurité de ses collaborateurs et de ses partenaires. Lorsque la pandémie de Covid-19 s'est déclarée, au premier semestre de 2020, Aedifica a immédiatement basculé vers un environnement de travail entièrement numérique, avec un télétravail flexible, afin de garantir la continuité de ses activités. Le **télétravail** est devenu la norme, tandis que les équipes opérationnelles restent en contact étroit avec les locataires.

Au 31 décembre 2020, la pandémie **n'avait pas eu d'impact matériel sur les résultats du Groupe**. Grâce à des mesures de protection strictes, les établissements de soins (résidentiels) d'Aedifica sont restés entièrement opérationnels pendant la pandémie, et le sont encore aujourd'hui.

Dans les crèches finlandaises d'Aedifica, le **taux d'occupation** a fortement diminué pendant le confinement (avec la fermeture des écoles), avant l'été 2020. La rentrée scolaire à la mi-août a eu un effet positif sur le taux d'occupation et l'a ramené à son niveau habituel (les crèches ne représentent que 8 % des loyers contractuels annuels). L'impact de la pandémie de Covid-19 sur le taux d'occupation des maisons de repos, qui a diminué en raison de la surmortalité (d'environ 5 à 10 % dans certains pays), fait l'objet d'un suivi permanent. Bien qu'au début de la pandémie, il n'ait pas été permis d'accueillir de nouveaux résidents dans les maisons de repos dans certaines régions, cette suspension des admissions imposée par les autorités est levée partout depuis l'été. Depuis le début de l'année 2021, **des programmes de vaccination** sont déployés dans les six pays où Aedifica est active, donnant la priorité aux résidents et au personnel des maisons de repos. Selon les prévisions, la perception des risques au sein des maisons de repos devrait évoluer rapidement de manière positive parmi l'opinion publique et le taux d'occupation de celles-ci devrait recommencer à augmenter dans un avenir proche.

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

Le marché de l'investissement dans l'immobilier de santé est (à nouveau) très dynamique, en particulier depuis l'été 2020. En effet, les **fondements solides du marché** de l'immobilier de santé (vieillesse, consolidation du marché et financement public) restent intacts et peuvent même être renforcés par la crise actuelle. Cela se traduit par la poursuite de la croissance des opérateurs qui, en général, demeurent très actifs sur le marché des acquisitions et du développement. Aedifica a donc pu annoncer et réaliser une série de nouveaux investissements au cours du second semestre de 2020 ainsi qu'au début de 2021 (voir sections 2.1 et 2.2). De plus, les chantiers de projets de développement d'Aedifica tournent à nouveau à plein régime dans les six pays où le Groupe est actif.

Par ailleurs, Aedifica a prouvé qu'en dépit de la volatilité des marchés financiers due à la pandémie, elle bénéficie d'un accès aisé au financement de la dette (voir section 4.1) ainsi qu'au marché des capitaux (voir section 4.2), où le Groupe a levé plus de 700 millions € l'an dernier.

Aedifica estime dès lors qu'elle est bien placée, tant en termes de solidité du bilan, de trésorerie et de base locative 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 suivre et soutenir la croissance du secteur des soins en Europe et les besoins en immobilier de santé qui en découlent.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Gestion des ressources financières

4.1. Dettes financières

Au cours des dix-huit mois de l'exercice 2019/2020, Aedifica a renforcé ses ressources financières. Le Groupe l'a notamment fait en concluant de nouveaux financements bancaires à long terme aux échéances situées entre 2024 et 2026 pour un montant total de 240 millions €. Par ailleurs, un crédit d'investissement supplémentaire de 20 millions € a été accordé par la Banque européenne d'investissement jusqu'en 2035 à Hoivatilat Oyj. De plus, dans le cadre de son programme de billets de trésorerie, Aedifica a émis trois placements privés, le premier d'un montant de 40 millions € d'une durée de 7 ans avec un coupon de 1,466 % émis en juin 2020, le deuxième d'un montant de 12 millions € d'une durée de 10 ans avec un coupon de 1,85 % émis en juillet 2020 et le troisième d'un montant de 10 millions € d'une durée de 7 ans avec un coupon de 1,274 % émis en décembre 2020. Aedifica souligne ainsi le souhait de continuer à diversifier ses sources de financement. Les liquidités disponibles, nettes des billets de trésorerie à court terme, s'élèvent à 303 millions € au 31 décembre 2020.

Le crédit-pont contracté pour financer l'acquisition des actions de Hoivatilat Oyj et pour refinancer le crédit-pont en livre sterling³ (qui devait expirer pendant l'exercice 2019/2020) a été prolongé jusqu'en octobre 2021. Les capitaux levés lors de l'augmentation de capital d'avril 2020 ont été utilisés pour rembourser 203 millions € du crédit-pont. L'augmentation de capital intervenue le 27 octobre 2020 (voir section 4.2 ci-dessous) a permis de rembourser le solde de la tranche en Euro du crédit-pont (97 millions €).

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica se présente au 31 décembre 2020 comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2021	632	607	291
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	135	-
31/12/2024	268	198	-
31/12/2025	556	312	-
31/12/2026	102	69	-
>31/12/2026	297	297	77
Total au 31 décembre 2020	2.262	1.669	368
Durée résiduelle moyenne (années) ²	4,1	4,4	

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2020 (1,1123 £/€).

² Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme et du crédit-pont.

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme et le crédit-pont), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 31 décembre 2020 est de 4,4 ans.

Début 2021, après la clôture de l'exercice 2019/2020, 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 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

³ Ce crédit-pont en livre sterling a été conclu pour financer l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni qui a été finalisée fin janvier 2019.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

financement et à allonger la maturité moyenne de sa dette. Le produit du placement privé aux États-Unis sera utilisé pour rembourser un crédit-pont de 150 millions £ et pour financer la croissance du portefeuille au Royaume-Uni.

En outre, en janvier 2021, le Groupe a émis un placement privé d'un montant de 10 millions € d'une durée de 7 ans avec un coupon de 1,329%.

4.2. Capital

En 2019/2020, Aedifica a réalisé deux augmentations de capital en espèces et deux augmentations de capital par apport en nature, ce qui a permis au Groupe de lever plus de 700 millions €. Ces augmentations de capital ont renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit significativement le taux d'endettement consolidé à 43,2 % au 31 décembre 2020, si bien que le Groupe dispose de moyens financiers suffisants pour poursuivre sa croissance.

- Augmentation de capital de 207 millions €

Le 22 avril 2020, 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 207 millions €. Ainsi, le 28 avril 2020, la Société a émis 2.460.115 nouvelles actions à un prix de souscription de 84 € par action, soit 206.649.660 € (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 (prolongé) 2019/2020 à partir du 28 avril 2020 (coupon n°24 et coupons suivants). Dans le cadre de cette opération, le coupon n°23 représentant le droit au dividende pro rata temporis de l'exercice en cours pour la période allant du 1^{er} juillet 2019 au 27 avril 2020 inclus a été détaché le 23 avril 2020 après la clôture des marchés.

- Apport en nature de 39 millions €

Le 9 juillet 2020, l'acquisition du campus de soins Klein Veldekens à Geel (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature des immeubles et du terrain dans Aedifica SA. La valeur conventionnelle s'élève à environ 39 millions €. L'apport a été compensé par l'émission de 435.596 nouvelles actions 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 10 juillet 2020 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour la période allant du 28 avril 2020 jusqu'au 31 décembre 2020 (coupon n°24 et coupons suivants).

- Augmentation de capital de 459 millions €

Le 14 octobre 2020, Aedifica a annoncé une offre publique de souscription de nouvelles actions lors d'une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé avec droits d'allocation irréductibles pour un montant brut de 459 millions €. Ainsi, le 27 octobre 2020, la Société a émis 5.499.373 nouvelles actions au prix de souscription de 83,50 € par action, soit 459.197.645,50 € (prime d'émission incluse). Ces nouvelles actions ont été émises avec le coupon n° 27 attaché, qui donne droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice (prolongé) 2019/2020 à partir du 27 octobre 2020. Dans le cadre de cette opération, le coupon n° 26 représentant le droit au dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 26 octobre 2020 inclus a été détaché le 15 octobre 2020.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Apport en nature de 8 millions €

Le 17 décembre 2020, l'acquisition de la maison de repos De Gouden Jaren à Tienen (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain dans Aedifica SA. La valeur conventionnelle s'élève à environ 8 millions €. L'apport a été compensé par l'émission de 90.330 nouvelles actions 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 17 décembre 2020 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice (prolongé) 2019/2020 à partir du 27 octobre 2020 (coupon n°27).

Suite à cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 33.086.572 et le capital social s'élève à 873.081.308,72 €.

4.3. Sustainable Finance Framework

Afin de renforcer son engagement dans la réalisation des objectifs du plan d'action ESG⁴, Aedifica a créé un « Sustainable Finance Framework » pour lequel une « Secondary Party Opinion » a été obtenu de Vigeo. Les produits des instruments financiers qui seront émis dans ce système seront exclusivement utilisés pour le (re)financement de bâtiments durables, de projets visant à améliorer l'efficacité énergétique et de projets à caractère social. Pour pouvoir prétendre à ce type de financement, les bâtiments ou projets doivent répondre aux critères de durabilité décrits dans le « Sustainable Finance Framework ». Ces critères sont conformes aux objectifs de développement durable des Nations unies (SDG's). Le « Sustainable Finance Framework » et la « Secondary Party Opinion » sont disponibles sur le [site d'Aedifica](#).

Les fonds du placement privé susmentionné de 40 millions € ont été affectés au refinancement d'immeubles durables.

⁴ Voir le rapport de durabilité 2019 d'Aedifica aux pages 12-13.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Synthèse des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2020

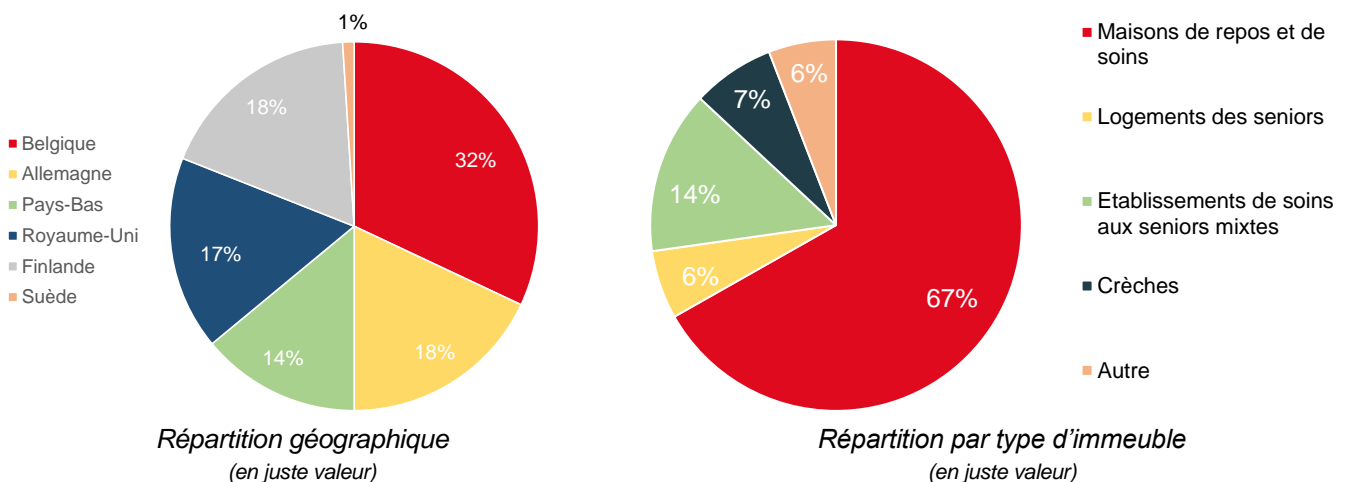
5.1. Patrimoine au 31 décembre 2020

Au cours de l'exercice 2019/2020 (1^{er} juillet 2019 – 31 décembre 2020, 18 mois), la **juste valeur des immeubles de placement**⁵ a augmenté d'environ 1.494 millions €, passant d'une juste valeur de 2.321 millions € à 3.815 millions €. Cette valeur de 3.815 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁶ (3.673,3 millions €) et les projets de développement (141,3 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 62 % provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours de l'exercice (voir section 2.1), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+41,9 millions € ou +1,8 % sur 18 mois). Cette appréciation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : +27,4 millions € (+1,2 %) ;
- Allemagne : +26,8 millions € (+1,2 %) ;
- Pays-Bas : +3,5 millions € (+0,2 %) ;
- Royaume-Uni : -5,3 millions € (-0,2 %) ;
- Finlande : -10,4 millions € (-0,5 %) ;
- Suède : -0,1 million € (-0,0 %).

La diminution de la valeur du portefeuille finlandais est principalement due à l'attitude prudente de l'expert immobilier pour l'évaluation des crèches qui ont été confrontées à des taux d'occupation réduits pendant le confinement avant l'été 2020 (voir section 3 sur le Covid-19).

Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 496 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 27.600 résidents et environ 9.600 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 1.750.000 m².



Le **taux d'occupation global**⁷ du portefeuille atteint 100 % au 31 décembre 2020.

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

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

⁶ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 52 millions € détenu en « leasehold » par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16.

⁷ Calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.2. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation. Le rendement brut du portefeuille ayant été communiqué par secteur d'activité jusqu'à l'année dernière, un tableau a été inclus ci-dessous dans lequel le rendement brut est présenté selon la méthode précédente, afin que les rendements bruts puissent être comparés historiquement.

De manière générale, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,8 %. En Finlande et en Suède, Hoivatilat développe ses propres projets de construction. Le rendement de ces projets rapporté au coût est donc plus élevé que le rendement sur base de la juste valeur et s'élève à environ 6,5 % en moyenne.

31/12/2020

(x1.000€)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume-Uni ^{****}	Finlande	Suède ^{****}	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%	-	-	-

31/12/2020

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation ^{***}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{***}
Juste valeur	3.621.522	-	-	3.621.522	141.320	51.825	3.814.667
Loyers contractuels annuels	208.814	-	-	208.814	-	-	-
Rendement brut (%) ^{**}	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

30/06/2019

(x1.000€)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Immeubles de placement en exploitation ^{***}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{***}
Juste valeur	2.269.744	-	-	2.269.744	51.205	-	2.320.949
Loyers contractuels annuels	133.739	-	-	133.739	-	-	-
Rendement brut (%) ^{**}	5,9%	-	-	5,9%	-	-	-

[°] Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

^{**} Sur base de la juste valeur (valeur expertise), 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 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 »).

^{***} Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

^{****} Les montants en £ et en SEK ont été convertis sur la base du taux de change du 31 décembre 2020 (1,1123 £/€ et 10,0343 SEK/€).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.3. Résultats consolidés⁸

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraîtée)	31/12/2019 (12 mois – période retraîtée)	30/06/2019 (12 mois)
Revenus locatifs	259.505	187.535	139.585	118.413
Charges relatives à la location	-3.344	-2.753	-640	-41
Résultat locatif net	256.161	184.783	138.944	118.372
Charges opérationnelles*	-44.539	-33.228	-23.870	-21.230
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	211.622	151.554	115.075	97.142
Marge d'exploitation* (%)	83%	82%	83%	82%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-38.755	-28.323	-21.966	-20.168
Impôts	-11.530	-7.703	-6.946	-4.498
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	1.568	798	1.052	282
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-187	-158	-259	-613
EPRA Earnings* (part du groupe)	162.718	116.168	86.956	72.145
Dénominateur (IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	6,14	4,23	3,87	3,74
EPRA Earnings*	162.718	116.168	86.956	72.145
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.169	-5.587	-3.699	-7.304
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25.049	5.069	70.202	63.317
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-559	-1.827	8.659	7.321
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0	132	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-14.811	-11.041	-8.141	-6.216
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	3.007	1.180	2.680	853
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-167	-68	-2.884	-6.618
Ecart d'arrondi	0	0	-2	-1
Résultat net (part du groupe)	173.068	103.894	153.903	123.497
Dénominateur (IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	6,53	3,78	6,85	6,41

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'élève à 259,5 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 118,4 millions €, 12 mois). Sur base des périodes retraitées (12 mois), le chiffre d'affaires augmente d'environ 34 % et passe de 139,6 millions € au 31 décembre 2019 à 187,5 millions € au 31 décembre 2020.

⁸ Le compte de résultats couvre la période de 18 mois du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Afin de permettre la comparaison avec la période précédente, les chiffres ont été établis par dérivation sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les tableaux ci-dessous reprennent les revenus locatifs consolidés par pays. En raison de la prolongation de l'exercice de six mois jusqu'au 31 décembre 2020 et afin de permettre la comparaison avec la période précédente, la variation à périmètre constant* a été calculée sur une période de 12 mois.

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	T4	T5	T6	31/12/2020
Belgique	14.194	14.260	14.310	14.235	14.610	15.073	86.682
Allemagne	6.497	7.052	8.567	8.913	8.956	9.189	49.174
Pays-Bas	5.227	5.683	5.770	5.964	6.284	6.609	35.537
Royaume-Uni	9.204	9.853	10.672	10.457	10.426	10.199	60.811
Finlande	-	-	5.893	6.615	6.989	7.532	27.029
Suède	-	-	0	47	77	148	272
Total	35.122	36.848	45.212	46.231	47.341	48.750	259.505

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2020.01-2020.03	2020.04-2020.06	2020.07-2020.09	2020.10-2020.12	01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Belgique	14.310	14.235	14.610	15.073	58.228	60.869	+1,2%	-4,3%
Allemagne	8.567	8.913	8.956	9.189	35.625	24.869	+1,1%	43,2%
Pays-Bas	5.770	5.964	6.284	6.609	24.627	19.702	+2,2%	25,0%
Royaume-Uni	10.672	10.457	10.426	10.199	41.754	34.144	+1,2% ^o	22,3%
Finlande	5.893	6.615	6.989	7.532	27.029	0	-	-
Suède	0	47	77	148	272	0	-	-
Total	45.212	46.231	47.341	48.750	187.535	139.585	+1,3%	+34,4%

^o Lors du calcul de la variation à périmètre constant* au Royaume-Uni, les immeubles précédemment exploités par le groupe Four Seasons n'ont pas été pris en compte (en incluant ces immeubles, la variation à périmètre constant* est de -4,9 %).

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

La variation négative des revenus locatifs en Belgique s'explique par la vente des parties non stratégiques du portefeuille (immeubles à appartements et hôtels) qui a été réalisée à la fin de l'exercice précédent. Tous ces immeubles non stratégiques étant situés en Belgique, leur vente n'a d'impact que sur les revenus locatifs belges. Toutefois, à périmètre constant*, les revenus locatifs du portefeuille belge ont augmenté (+1,2 %).

Après déduction des **charges relatives à la location** (3,3 millions €), principalement une réduction de valeur pour créances douteuses pour Four Seasons pour la période du 1^{er} octobre 2019 jusqu'au transfert des immeubles aux nouveaux locataires en avril 2020, le **résultat locatif net** s'élève à 256,2 millions € (18 mois) au 31 décembre 2020. Sur base des périodes retraitées (12 mois), le résultat locatif net augmente de 33 %, passant de 138,9 millions € au 31 décembre 2019 à 184,8 millions € au 31 décembre 2020.

Le **résultat immobilier** atteint 256,2 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 117,6 millions €, 12 mois). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 247,7 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 111,9 millions €, 12 mois), soit une marge opérationnelle* de 96,7 % (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 94,6 %, 12 mois). Sur base des périodes retraitées (12 mois), le résultat immobilier passe



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

de 138,8 millions € au 31 décembre 2019 à 184,8 millions € au 31 décembre 2020. Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un résultat d'exploitation des immeubles de 178,6 millions € au 31 décembre 2020 (31 décembre 2019 : 132,8 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,7 % (31 décembre 2020, 12 mois ; 31 décembre 2019 : 95,6 %, 12 mois).

Après déduction des frais généraux de 36,1 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 14,8 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 211,6 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 97,1 millions €, 12 mois), représentant une **marge d'exploitation*** de 83 % (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 82 %, 12 mois). Sur base des périodes retraitées (12 mois), le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est en hausse de 31,7 %, passant de 115,1 millions € (31 décembre 2019) à 151,6 millions € (31 décembre 2020). La marge d'exploitation* est de 82 % au 31 décembre 2020 (12 mois) contre 83 % au 31 décembre 2019 (12 mois).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêt nettes** s'élèvent à 33,7 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 17,2 millions €, 12 mois). Sur base des périodes retraitées (12 mois), les charges d'intérêt nettes s'élèvent à 25,1 millions € (31 décembre 2020 ; 31 décembre 2019 : 18,2 millions €). Le **taux d'intérêt effectif moyen* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées** de 1,7 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,9 %). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 38,8 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 20,2 millions €, 12 mois). Sur base des périodes retraitées (12 mois), le résultat financier hors variations de juste valeur* est de 28,3 millions € au 31 décembre 2020 contre 22 millions € au 31 décembre 2019.

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 (31 décembre 2020 : 11,5 millions €, 18 mois ; 30 juin 2019 : 4,5 millions €, 12 mois) 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. Sur base des périodes retraitées (12 mois), les impôts exigibles s'élèvent à 7,7 millions € au 31 décembre 2020 contre 6,9 millions € au 31 décembre 2019.

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

L'**EPRA Earnings*** (voir Annexe 5.7.1) a atteint 162,7 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 72,1 millions €, 12 mois), soit 6,14 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2019 : 3,74 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au montant budgété de 5,92 € annoncé dans la déclaration intermédiaire du conseil d'administration du cinquième trimestre 2019/2020. Sur base des périodes retraitées (12 mois), l'EPRA



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Earnings* augmente de 33,6 %, passant de 87,0 millions € au 31 décembre 2019 à 116,2 millions € au 31 décembre 2020.

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) :

(x 1.000€)	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraîtée)	31/12/2019 (12 mois – période retraîtée)	30/06/2019 (12 mois)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation	41.930	14.816	80.287	76.382
Variation de la juste valeur des projets de développement	-16.881	-9.747	-10.086	-13.065
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25.049	5.069	70.202	63.317

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁹ prise en résultat s'élève à +1,9 %, soit +41,9 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : +3,4 % ou +76,4 millions €, 12 mois). Une variation de juste valeur de -16,9 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (30 juin 2019 : -13,1 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente donc une hausse de 25 millions € (30 juin 2019 : 63,3 millions €). Sur base des périodes retraitées (12 mois), la variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est de 14,8 millions € au 31 décembre 2020 contre 80,3 millions € au 31 décembre 2019. Une variation de juste valeur de -9,8 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (31 décembre 2019 : -10,1 millions €). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente donc une hausse de 5,1 millions € (31 décembre 2019 : 70,2 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 terme¹⁰ la dette à taux variable en dette à taux fixe ou en plafonnant le taux. La quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 79,1 % au 31 décembre 2020. En outre, des contrats à terme ont été conclus au cours de l'exercice pour couvrir le risque de change du portefeuille britannique. De plus, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2020 représente une charge de 2,2 millions € (18 mois ; 30 juin 2019 : une charge de 7,3 millions €). Sur base des périodes retraitées (12 mois), la variation de

⁹ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2019 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 décembre 2020.

¹⁰ Les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses. Pour rappel, la durée résiduelle moyenne pondérée des baux d'Aedifica est de 19 ans.¹¹ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy et JLL Valuation AB).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

la juste valeur des actifs et passifs financiers représente une charge de 5,6 millions € au 31 décembre 2020 contre une charge de 3,7 millions € au 31 décembre 2019.

- Les **plus-values de cessions** (-0,6 million € au 31 décembre 2020, 18 mois ; 7,3 millions € au 30 juin 2019) sont aussi prises en considération ici. Sur base des périodes retraitées (12 mois), les plus-values de cessions s'élèvent à -1,8 million € au 31 décembre 2020 contre 8,7 millions € au 31 décembre 2019.
- Les **impôts différés** (charge de 14,9 millions € au 31 décembre 2020, 18 mois ; contre une charge de 6,2 millions € au 30 juin 2019) 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*. Sur base des périodes retraitées (12 mois), les impôts différés s'élèvent à 11 millions € au 31 décembre 2020 contre 8,1 millions € au 31 décembre 2019.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 173,1 millions € (31 décembre 2020, 18 mois ; 30 juin 2019 : 123,5 millions €). Sur base des périodes retraitées (12 mois), le résultat net (part du groupe) passe de 153,9 millions € au 31 décembre 2019 à 103,9 millions € au 31 décembre 2020. Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 6,53 € (30 juin 2019 : 6,41 €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	3.814.667	2.320.949
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	252.274	65.061
Autres actifs	234	117
Total des actifs	4.067.175	2.386.127
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.222.523	1.480.082
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-52.212	-50.533
Intérêts minoritaires	2.625	103
Capitaux propres	2.172.936	1.429.652
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	1.757.683	888.158
Autres passifs	136.556	68.317
Total des capitaux propres et du passif	4.067.175	2.386.127
Taux d'endettement (%)	43,2%	37,2%

Au 31 décembre 2020, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2019 : 97 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹¹, pour un montant de 3.815 millions € (30 juin 2019 : 2.321 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2020 : 3.622 millions € ; 30 juin 2019 : 2.270 millions €) sont en augmentation de 1.352 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 1.114 millions € par les opérations d'investissement, pour -24 millions € par des cessions, pour 221 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés, pour -1 million € par des différences de taux de change et pour 42 millions € par la variation de juste valeur des immeubles en exploitation détenus en portefeuille.
- Les **projets de développement** (31 décembre 2020 : 141 millions € ; 30 juin 2019 : 51 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours (projets de construction ou de rénovation en cours). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel (voir Annexe 4 ci-après).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** par Hoivatilat conformément à l'IFRS 16 (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 37 millions € au 31 décembre 2020 (30 juin 2019 : 33,9 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.

¹¹ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy et JLL Valuation AB).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital. Il s'élève à 873 millions € au 31 décembre 2020¹² (30 juin 2019 : 649 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 :

- 2.223 millions €¹³ hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (30 juin 2019 : 1.480 millions €, comprenant encore le dividende de 54 millions € qui a été distribué en octobre 2019) ;
- ou à 2.170 millions €¹³ compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2019 : 1.430 millions €, comprenant encore le dividende de 54 millions € qui a été distribué en octobre 2019).

Au 31 décembre 2020, 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 1.758 millions € (30 juin 2019 : 888 millions €), dont 1.667 millions € (30 juin 2019 : 857 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 43,2 % (30 juin 2019 : 37,2 %). 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 885,8 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 2.530,9 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 35,7 % 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 682,5 millions € à actif constant, à 1.706,2 millions € à actif variable et à -29,8 %.

Les **autres passifs** de 137 millions € (30 juin 2019 : 68 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2020 : 51 millions € ; 30 juin 2019 : 48 millions €) et les impôts différés (30 juin 2020 : 75 millions € ; 30 juin 2019 : 12 millions €) qui ont fortement augmenté à la suite de l'intégration du portefeuille finlandais.

¹² Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.

¹³ Le dividende intérimaire de 75 millions € qui a été distribué en octobre 2020 a déjà été déduit.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 couverture¹⁴ et après le paiement du dividende 2018/2019 en octobre 2019¹⁵ et du dividende intérimaire 2019/2020 en octobre 2020, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 67,17 € au 31 décembre 2020 (57,96 € par action au 30 juin 2019).

Actif net par action (en €)	31/12/2020	30/06/2019
Actif net après déduction du dividende 2018/2019, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	67,17	57,96
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>-1,58</u>	<u>-2,05</u>
Actif net après répartition du dividende 2018/2019	65,59	55,90
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.086.572	24.601.158

Nombre d'actions	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2019 (12 mois – période retraitée)	30/06/2019 (12 mois)
Nombre d'actions en circulation [°]	33.086.572	33.086.572	24.601.158	24.601.158
Nombre total d'actions	33.086.572	33.086.572	24.601.158	24.601.158
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°}	33.086.572	33.086.572	24.601.158	24.601.158
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
Nombre de droits au dividende ^{°°}	26.628.340			19.365.386

[°] Après déduction des actions propres.

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

^{°°°} 2.460.115 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 28 avril 2020 et 413.816 nouvelles actions le 9 juillet 2020 (ces nouvelles actions ont droit à un dividende à partir du 28 avril 2020). 5.499.373 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 27 octobre 2020 et 90.330 nouvelles actions le 17 décembre 2020 (ces nouvelles actions ont droit à un dividende à partir du 27 octobre 2020).

¹⁴ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -1,58 € par action au 31 décembre 2020 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 52,2 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁵ Les normes IFRS stipulent que les états financiers doivent être présentés avant l'affectation du résultat. L'actif net de 60,16 € par action au 30 juin 2019 inclut donc toujours le dividende distribué en octobre 2019 et doit donc être réduit de 2,20 € par action pour comparer l'actif net par action au 30 juin 2019 à l'actif net par action au 31 décembre 2020. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (environ 54 millions €) divisé par le nombre d'actions en circulation au 30 juin 2019 (24.601.158).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.6. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	31/12/2020 (18 mois)	30/06/2019 (12 mois)
EPRA Earnings* (en €/action)	6,14	3,74
EPRA NRV* (en €/action)	75,43	62,56
EPRA NTA* (en €/action)	64,34	58,42
EPRA NDV* (en €/action)	60,13	55,61
EPRA NAV* (en €/action)	70,65	58,44
EPRA NNAV* (en €/action)	65,01	55,61
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,2%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	5,5%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,2%	0,0%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	18,5%	18,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	18,5%	17,9%

6. Perspectives

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 climat 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 19 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 poursuite de 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 756 millions €, assurant la croissance future du Groupe et la qualité des bâtiments qui s'ajouteront au portefeuille.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Pour la totalité de l'exercice prolongé 2019/2020, le conseil d'administration propose un dividende brut de 4,60 €. Le dividende (final) de l'exercice prolongé sera payé en mai 2021 après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021. Le conseil d'administration d'Aedifica a décidé, dans l'attente du dividende final, de distribuer un dividende intérimaire aux actionnaires pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 juin 2020 inclus, qui a été payé le 7 octobre 2020. Le dividende intérimaire brut s'élevait à 3,00 € par action (une hausse de 7 % par rapport au dividende de l'exercice 2018/2019). Un dividende brut de 1,60 € par action est proposé pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 inclus (réparti sur les coupons n° 26 (1,03 € brut) et n° 27 (0,57 € brut)).

Sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, le conseil d'administration prévoit pour l'exercice 2021 des revenus locatifs de 220 millions €. Cela mène à un EPRA Earnings* de 137 millions €. En raison du nombre d'actions plus élevé résultant des augmentations de capital de 2019/2020 (voir section 4.2), le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,16 € et propose un dividende brut de 3,30 € par action, qui sera distribué en mai 2022. Ces projections sont basées sur l'hypothèse d'un montant d'investissements supplémentaires de 225 millions € (générant des flux de trésorerie, hors pipeline de développement) et l'évaluation actuelle de la pandémie Covid-19, bien qu'elles soient soumises à la durée et à l'évolution future de la pandémie ainsi qu'à l'efficacité des mesures publiques de support et de la stratégie de vaccination.

7. Corporate governance

7.1. Changements au sein du management

Le 31 octobre 2020, Madame **Laurence Gacoin** a mis fin à ses mandats de COO et d'administrateur d'Aedifica¹⁶. Madame Gacoin a quitté le Groupe pour une nouvelle opportunité professionnelle dans un autre secteur. Le conseil d'administration tient à remercier Madame Gacoin pour sa contribution à la trajectoire de croissance internationale que le groupe Aedifica a réalisé ces dernières années.

Le conseil d'administration a engagé Monsieur **Raoul Thomassen** comme nouveau Chief Operating Officer¹⁷. 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. Monsieur Thomassen renforcera l'équipe d'Aedifica à partir du 1^{er} mars 2021.

A partir du 1^{er} mars 2021, le comité exécutif d'Aedifica sera 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)

¹⁶ Voir communiqué de presse du 27 août 2020.

¹⁷ Voir communiqué de presse du 6 janvier 2021.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

7.2. Administrateurs sortants

Le 26 octobre 2020, les mandats de Madame **Adeline Simont** et de Monsieur **Eric Hohl** sont arrivés à échéance. Le conseil d'administration tient à remercier les administrateurs sortants pour leur dévouement et leur contribution au succès d'Aedifica.

7.3. Renouvellement de mandats

Le mandat de membre du conseil d'administration de Monsieur Serge Wibaut, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Katrien Kesteloot et Madame Elisabeth May-Roberti arriveront à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021. Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de renouveler leur mandat.

En cas de nomination par l'assemblée générale et d'approbation par la FSMA, Monsieur Wibaut, Madame Kesteloot et Madame May-Roberti (en tant qu'administrateur indépendant non exécutif) et Monsieur Gielens (en tant qu'administrateur exécutif) siégeront au conseil d'administration jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2024.

8. Calendrier financier

Calendrier financier	
Rapport financier annuel 2019/2020	Mars 2021
Assemblée générale ordinaire 2021	11/05/2021
Déclaration intermédiaire au 31.03.2021	12/05/2021
Paiement du dividende final relatif à l'exercice 2019/2020 ¹⁸	A partir du 18/05/2021
Rapport de durabilité	31/05/2021
Résultats semestriels 30.06.2021	11/08/2021
Déclaration intermédiaire au 30.09.2021	10/11/2021
Communiqué annuel 31.12.2021	Février 2022
Rapport financier annuel 2021	Mars 2022
Assemblée générale ordinaire 2022	10/05/2022
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2021	A partir du 17/05/2022

9. Rapport du commissaire

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

¹⁸ Le dividende final sera distribué sur les coupons n° 26 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 26 octobre 2020 inclus ; détaché le 15 octobre 2020) et n° 27 (dividende pro rata temporis pour la période allant du 27 octobre 2020 au 31 décembre 2020 inclus ; le coupon n° 27 sera détaché le 14 mai 2021).

¹⁹ Le compte de résultats couvre la période de 18 mois du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Afin de permettre la comparaison avec la période précédente, les chiffres ont été établies par dérivation sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Aedifica a développé un portefeuille de 500 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède et en Irlande, d'une valeur de plus de 3,8 milliards €.

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

Depuis mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,4 milliards € au 23 février 2021.

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

Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

Découvrez le rapport de développement durable d'Aedifica

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Compte de résultats consolidé¹⁹

(x 1.000 €)	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2019 (12 mois – période retraitée)	30/06/2019 (12 mois)
I. Revenus locatifs	259.505	187.535	139.585	118.413
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-3.344	-2.752	-641	-41
Résultat locatif net	256.161	184.783	138.944	118.372
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	9	59
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	3.810	3.499	2.315	2.751
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-3.810	-3.499	-2.315	-2.751
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	53	-10	-159	-820
Résultat immobilier	256.214	184.773	138.794	117.611
IX. Frais techniques	-680	-544	-491	-1.077
X. Frais commerciaux	-358	-329	-128	-317
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	0	23	-58
XII. Frais de gestion immobilière	-6.246	-4.396	-3.767	-2.763
XIII. Autres charges immobilières	-1.227	-876	-1.624	-1.470
Charges immobilières	-8.511	-6.145	-5.987	-5.685
Résultat d'exploitation des immeubles	247.703	178.628	132.807	111.926
XIV. Frais généraux de la société	-36.096	-27.096	-17.609	-14.692
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	15	22	-123	-92
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	211.622	151.554	115.075	97.142
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-559	-1.827	8.659	7.321
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25.049	5.070	70.201	63.317
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0	132	0
Résultat d'exploitation	236.112	154.797	194.067	167.780
XX. Revenus financiers	478	488	-247	154
XXI. Charges d'intérêts nettes	-33.688	-25.135	-18.204	-17.193
XXII. Autres charges financières	-5.545	-3.676	-3.515	-3.129
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.169	-5.587	-3.699	-7.304
Résultat financier	-40.924	-33.910	-25.665	-27.472
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	4.575	1.978	3.731	1.134
Résultat avant impôt	199.763	122.865	172.133	141.442
XXV. Impôts des sociétés	-26.401	-18.856	-14.998	-10.136
XXVI. Exit tax	60	112	-89	-578
Impôt	-26.341	-18.744	-15.087	-10.714
Résultat net	173.422	104.121	157.046	130.728
Attribuable à :	0	0	0	0
Intérêts minoritaires	354	227	3.143	7.231
Part du groupe	173.068	103.894	153.903	123.497
Résultat de base par action (€)	6,53	3,78	6,85	6,41
Résultat dilué par action (€)	6,52	3,78	6,85	6,41

¹⁹ Le compte de résultats couvre la période de 18 mois du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Afin de permettre la comparaison avec la période précédente, les chiffres ont été établis par dérivation sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Etat du résultat global

(x 1.000 €)	31/12/2020 (18 mois)	30/06/2019 (12 mois)
I. Résultat net	173.422	130.728
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	-3.419	-9.620
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-6.092	-4.093
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	5.149	-3.466
Résultat global	169.061	113.549
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	354	7.231
Part du groupe	168.707	106.318

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	161.726	0
B. Immobilisations incorporelles	1.790	407
C. Immeubles de placement	3.808.539	2.315.709
D. Autres immobilisations corporelles	2.813	1.326
E. Actifs financiers non courants	1.162	307
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	2.902	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	36.998	33.931
Total actifs non courants	4.015.930	2.351.680
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	6.128	5.240
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	12.698	11.216
E. Créances fiscales et autres actifs courants	5.177	1.257
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	23.546	15.405
G. Comptes de régularisation	3.696	1.329
Total actifs courants	51.245	34.447
TOTAL DE L'ACTIF	4.067.175	2.386.127



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2020	30/06/2019
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	836.401	624.713
B. Primes d'émission	1.054.109	565.068
C. Réserves	106.733	116.271
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	288.647	171.274
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-85.908	-40.977
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	-24.960
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	-18.991
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	-4.573
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-14.757	-4.093
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-9.463	-3.824
m. Autres réserves	-1.806	796
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	-25.241	41.619
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
D. Résultat net de l'exercice	173.068	123.497
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.170.311	1.429.549
II. Intérêts minoritaires	2.625	103
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.172.936	1.429.652
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.062.297	584.193
a. Etablissements de crédit	985.412	569.226
c. Autres	76.885	14.967
C. Autres passifs financiers non courants	108.060	52.774
a. Instruments de couvertures autorisés	51.220	48.170
b. Autres	56.840	4.604
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	74.609	11.848
Total des passifs non courants	1.244.966	648.815
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	604.402	272.317
a. Etablissements de crédit	313.902	172.317
c. Autres	290.500	100.000
C. Autres passifs financiers courants	2.077	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	32.067	27.044
a. Exit tax	2.295	3.106
b. Autres	29.772	23.938
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	10.727	8.299
Total des passifs courants	649.273	307.660
TOTAL DU PASSIF	1.894.239	956.475
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4.067.175	2.386.127



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Projets et rénovations en cours au 31 décembre 2020

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 31/12/2020	Inv. futur
Projets en cours		473	126	346
Réception 2021		290	118	171
BE		13	8	4
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Kasteelhof	Senior Living Group	3	3	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	3	3
Résidence Aux Deux Parcs	Armonea	2	0	1
DE		120	50	69
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	3	4
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	8	7
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	4	11
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	8	5
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	10	5
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	13	15
Seniorenquartier Cuxhaven ³	EMVIA	16	3	13
NL		42	15	27
Natorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	8	12
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	3	1
Vinea Domini ²	Senior Living	3	1	2
Martha Flora Dordrecht	Martha Flora	5	1	4
Martha Flora Hulsberg	Martha Flora	5	0	5
UK		2	1	1
Burlington – projets	Burlington	2	1	1
FI		108	42	66
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	18	6	12
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	44	15	28
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	47	21	26
SE		5	2	4
Suède – pipeline 'autre'	Locataires multiples	5	2	4
Réception 2022		151	6	145
BE		6	1	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	1	5
DE		98	5	94
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Rosengarten	Vitanas	8	1	7
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	2	8
Seniorenquartier Gera ³	Specht Gruppe	16	0	16
Seniorenquartier Schwerin ³	EMVIA	11	0	11
NL		33	0	33
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
HGH Lelystad ⁵	Senior Living	4	0	4
LLT Almere Buiten	Lang Leve Thuis	7	0	7
Martha Flora Goes	Martha Flora	5	0	5
Valuas Zwolle	Valuas	5	0	5
Het Gouden Hart Woudenberg ⁵	Senior Living	4	0	4



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investis- sement	Inv. au 31/12/2020	Inv. futur
UK		7	0	7
Burlington – projets	Burlington	1	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband Care Group	6	0	6
FI		7	0	7
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	3	0	3
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	4	0	4
Réception 2023		32	2	29
DE		22	2	21
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	20	2	19
NL		9	1	8
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	1	8
Projets/forward purchases sous conditions suspensives		274	0	274
Réception 2021		39	0	39
DE		9	0	9
SARA Seniorenresidenz Haus III	SARA	9	0	9
UK		30	0	30
Hailsham	Hamberley Care	16	0	16
Priesty Fields	Handsale	14	0	14
Réception 2022		94	0	94
DE		76	0	76
Specht Gruppe pipeline 2 (2022) ⁴	Specht Gruppe	76	0	76
NL		3	0	3
Het Gouden Hart Soest ⁵	Senior Living	3	0	3
UK		14	0	14
MMCG Chard	Maria Mallaband Care Group	14	0	14
Réception 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Réception 2024		130	0	130
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Acquisitions sous conditions suspensives		7	0	7
Réception 2021		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 PIPELINE		756	128	627
Variation de juste valeur		-	7	-
Arrondi		-	-1	-
Montant au bilan			135	

¹ Les montants en £ et en SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2020 (1,1123 £/€ et 10,0343 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 financeront chacun 50 % du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget financée par Aedifica.

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant de 12 millions € relatif à l'annonce de trois projets de développement en Finlande et aux Pays-Bas après le 31 décembre 2020 (voir section 2.2 ci-dessus). Après le 31 décembre 2020, un montant de 36 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

5.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
Immeubles de placement en exploitation	3.615.394	2.264.504
+ Droits d'utilisation sur terrains	51.825	-
+ Projets de développement	141.320	51.205
Immeubles de placement	3.808.539	2.315.709
+ Actifs détenus en vue de la vente	6.128	5.240
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	3.814.667	2.320.949
- Projets de développement	-141.320	-51.205
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	3.673.347	2.269.744

5.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre. En raison de la prolongation de l'exercice de six mois jusqu'au 31 décembre 2020 inclus et afin de permettre la comparaison avec la période précédente, les revenus locatifs à périmètre constant* ont été calculés sur une période de douze mois.

(x 1.000 €)	01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019
Revenus locatifs	187.535	139.585
- Effet des variations de périmètre	-69.508	-22.716
= Revenus locatifs à périmètre constant*	118.027	116.868



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

31/12/2020 (18 mois)

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume -Uni	Finlande	Suède	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL									
Revenus locatifs (a)	86.682	49.174	35.537	60.811	27.029	272	0	0	259.505
Résultat locatif net (b)	86.667	49.168	35.144	58.280	26.630	272	0	0	256.161
Résultat immobilier (c)	86.655	48.802	35.274	58.133	27.081	269	0	0	256.214
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	0	0	247.703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	-36.081	0	211.622
Marge opérationnelle* (d)/(b)									97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)									83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)									44.539

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

(x 1.000 €)	Belgique	Allemagne	Pays-Bas	Royaume -Uni	Finlande	Suède	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL									
Revenus locatifs (a)	58.228	35.625	24.627	41.754	27.029	272	0	0	187.535
Résultat locatif net (b)	58.251	35.623	24.234	39.773	26.630	272	0	0	184.783
Résultat immobilier (c)	58.236	35.265	24.295	39.627	27.081	269	0	0	184.773
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	0	0	178.628
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	58.181	33.838	23.585	36.779	26.168	77	-27.074	0	151.554
Marge opérationnelle* (d)/(b)									97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)									82%
Charges opérationnelles* (e)-(b)									33.229

31/12/2020 (18 mois)

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)		259.505	0	0	0	259.505
Résultat locatif net (b)		256.161	0	0	0	256.161
Résultat immobilier (c)		256.214	0	0	0	256.214
Résultat d'exploitation des immeubles (d)		247.703	0	0	0	247.703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)		247.703	0	0	-36.081	211.622
Marge opérationnelle* (d)/(b)						97%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						44.539



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

30/06/2019 (12 mois)

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
Résultat locatif net (b)	106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
Résultat immobilier (c)	106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	103.276	4.642	4.020	0	-12	111.926
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	103.049	4.693	4.010	-14.610	0	97.142
Marge opérationnelle* (d)/(b)						95%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						82%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						21.230

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

(x 1.000 €)	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraîtée)	31/12/2019 (12 mois – période retraîtée)	30/06/2019 (12 mois)
XX. Revenus financiers	478	488	-247	154
XXI. Charges d'intérêts nettes	-33.688	-25.135	-18.204	-17.193
XXII. Autres charges financières	-5.545	-3.676	-3.515	-3.129
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-38.755	-28.323	-21.966	-20.168

5.5. Taux d'intérêt

(x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
XXI. Charges d'intérêts nettes	-33.688	-17.193
Intérêts intercalaires	2.491	1.083
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-824	0
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-22.050	-16.957
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées et IFRS 16(b)	-23.141	-18.026
Dettes financières moyenne pondérée (c)	1.457.466	981.467
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	1,5%	1,7%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires et IFRS 16* (b)/(c)	1,6%	1,8%

Au 31 décembre 2020, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, serait de **1,7 %** (30 juin 2019 : 1,9 %).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.6. Capitaux propres²⁰

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisé pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de la revalorisation des instruments de couverture.

(x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.170.311	1.429.549
- Effet de la distribution du dividende 2018/2019	0	-54.223
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2018/2019	2.170.311	1.375.326
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	52.212	50.533
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.222.523	1.425.859

5.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

5.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2019 (12 mois – période retraitée)	30/06/2019 (12 mois)
(x 1.000 €)				
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	173.068	103.894	153.903	123.497
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	-31.476	-11.496	-70.202	-63.317
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	559	1.827	-8.659	-7.321
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0	-132	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	2.169	5.587	3.699	7.304
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	6.427	6.427	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	14.811	11.041	8.141	6.216
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-3.007	-1.180	-2.680	-853
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	167	68	2.884	6.618
Arrondi	0	0	2	1
EPRA Earnings* (part du groupe)	162.718	116.168	86.956	72.145
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	6,14	4,23	3,87	3,74
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	6,13	4,22	3,87	3,74

²⁰ Le dividende intérimaire de 75 millions € qui a été distribué en octobre 2020 a déjà été déduit.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 décembre 2020	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NAV*	EPRA NNAV*
(x 1.000 €)					
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.170.311	2.170.311	2.170.311	2.170.311	2.170.311
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	65,59	65,59	65,59	65,59	65,59
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	845	845	845	845	845
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466
À inclure:					
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le 'cost model' de IAS 40 est appliqué)	0	0	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466
À inclure:					
(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)	2.498.005	2.130.850	1.991.267	2.339.526	2.152.993
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	75,43	64,34	60,13	70,65	65,01
(x 1.000 €)					
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus		
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.594.841	69%		100%	



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Situation au 30 juin 2019	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NAV*	EPRA NNAV*
(x 1.000 €)					
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	55,90	55,90	55,90	55,90	55,90
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	0	0	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325
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	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325
À exclure:					
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	11.848	11.848		11.848	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	50.533	50.533		50.533	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0	0	0	
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		0	0		
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-407			
À inclure:					
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-7.329		-7.329
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0				
(xi) Droits de mutation	101.443	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)	1.539.149	1.437.299	1.367.996	1.437.706	1.367.996
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	24.601.158	24.601.158	24.601.158	24.601.158	24.601.158
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	62,56	58,42	55,61	58,44	55,61

L'EPRA NAV* mentionné ci-dessus en euros et en euros par action au 30 juin 2019 ont été réduits de 54.223 k€ (2,20 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2018/2019, afin de pouvoir être comparés avec leur valeur au 31 décembre 2020. Ce montant représente le dividende brut 2018/2019 payé en octobre 2019.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 24 février 2020 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5.7.3. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2020 (18 mois)	31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	31/12/2019 (12 mois – période retraitée)	30/06/2019 (12 mois)
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-47.883	-35.981	-24.510	-21.271
<i>Charges relatives à la location</i>	-3.344	-2.752	-641	-41
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0	9	59
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	53	-10	-159	-820
<i>Frais techniques</i>	-680	-544	-491	-1.077
<i>Frais commerciaux</i>	-358	-329	-128	-317
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	0	0	23	-58
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-6.246	-4.396	-3.767	-2.763
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.227	-876	-1.624	-1.470
<i>Frais généraux de la société</i>	-36.096	-27.096	-17.609	-14.692
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	15	22	-123	-92
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-47.883	-35.981	-24.510	-21.271
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	0	0	-23	58
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-47.883	-35.981	-24.533	-21.213
Revenu locatif brut (C)	259.505	187.535	139.585	118.413
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	18%	19%	18%	18%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	18%	19%	18%	18%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	816	786	122	92

Aedifica active certains frais de project management.