

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire **3^{ème} trimestre 2022**

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 134,5 millions € (+22 % par rapport au 30 sept. 2021), ou 3,58 €/action
- Revenus locatifs atteignent 200,4 millions € (+19% par rapport au 30 sept. 2021)
- Augmentation de 4,1 % des revenus locatifs à périmètre constant au cours des 9 premiers mois de l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 20 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de près de 5,6 milliards € au 30 septembre 2022

- En hausse d'environ 748 millions € par rapport au 31 décembre 2021 (+15 %)
- 612 sites d'immobilier de santé avec environ 45.900 utilisateurs, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 851 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 584 millions € sont encore à investir. Au cours du 3^{ème} trimestre, 8 projets et acquisitions ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 66 millions €

Bilan solide et forte liquidité

- Taux d'endettement de 42,5 % au 30 septembre 2022
- Renforcement des fonds propres par un apport en nature de 47 millions €
- 742 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P

Prévision

- L'EPRA Earnings* par action pour l'ensemble de l'exercice 2022 est prévu de dépasser 4,70 €/action (précédemment 4,64 €/action)
- Prévision pour l'exercice 2021 reconfirmée : dividende brut proposé de 3,70 €/action

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'Annexe 4 ci-après.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Chiffres clés immobiliers	30/09/2022	31/12/2021
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ¹	5.644	4.896
Nombre de bâtiments	612	587
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,4%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,0%	5,1%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
WAULT (en années)	20	20
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,5%	0,5%
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	4,1%	1,9%
Chiffres clés financiers	30/09/2022	31/12/2021
Taux d'endettement (en %)	42,5%	42,6%
Coût moyen de la dette (en %)	1,3%	1,4%
Coût moyen de la dette (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,5%	1,6%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	5,1	5,7
Interest Cover Ratio (ICR) ²	7,7	7,0
Ratio de couverture (en %)	82,8%	90,3%
	30/09/2022	30/09/2021
Revenus locatifs (en millions €)	200,4	168,9
EPRA Earnings* (en millions €)	134,5	110,5
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	378,0	171,0
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	16,5%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	16,5%	17,4%
Chiffres clés par action	30/09/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (en €/action)	92,82	85,10
EPRA NTA* (en €/action)	80,57	72,78
EPRA NDV* (en €/action)	85,10	69,08
	30/09/2022	30/09/2021
EPRA Earnings* (en €/action)	3,58	3,22
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	10,07	4,99



Aylesbury Martin Dalby à Aylesbury (UK)
Maison de repos achevée en septembre 2022

¹ Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente*, les projets de développement et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

² Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

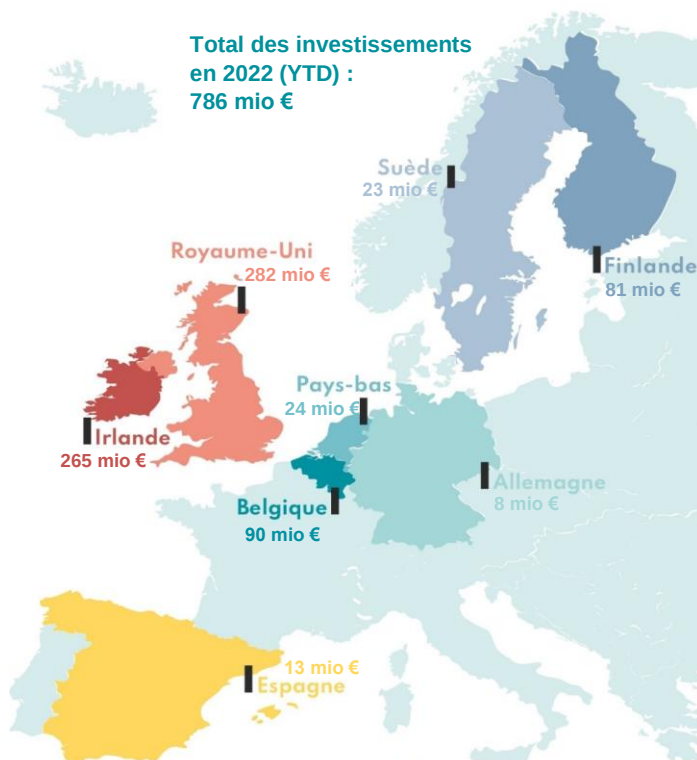
Au troisième trimestre 2022, Aedifica a une fois de plus enregistré des résultats solides – malgré la volatilité accrue des marchés financiers – tandis que son expansion internationale s'est poursuivie avec une série d'acquisitions et de réceptions. La capacité d'Aedifica à obtenir ces résultats malgré un environnement macroéconomique volatile dû à une inflation élevée, des taux d'intérêt en hausse et la situation géopolitique actuelle démontre la résilience du secteur de l'immobilier de santé, qui continue à avoir besoin de capacités supplémentaires en raison du vieillissement de la population européenne.

INVESTISSEMENTS À TRAVERS L'EUROPE

Depuis la fin du mois de juin, Aedifica a annoncé des investissements et des développements à travers l'Europe pour un montant d'environ 364 millions €. De plus, huit projets et acquisitions du programme d'investissement s'élevant à environ 66 millions € ont été achevés au cours du troisième trimestre.

A la fin du mois de septembre, le portefeuille immobilier d'Aedifica est passé à 612 sites, avec une capacité d'environ 34.900 résidents et 11.000 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* a augmenté d'environ 784 millions € (+15 %) pour atteindre 5.644 millions € (contre 4.896 millions € en début d'exercice).

Au 30 septembre 2022, le Groupe dispose par ailleurs d'un programme d'investissement dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours qui représente au total quelque 851 millions € (voir Annexe 3). Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait atteindre 6,2 milliards € d'ici fin 2024.



PROFIL FINANCIER DÉFENSIF

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica bénéficie d'un bilan robuste. Après la réalisation d'une augmentation de capital de 254 millions € en juin, les fonds propres ont été renforcés à nouveau en juillet par un apport en nature de 47 millions €. Au 30 septembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élevait à 42,5 %. Au cours des neuf premiers mois de 2022, le Groupe a renforcé sa liquidité en contractant environ 470 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme. Par ailleurs, en août, S&P a réaffirmé sa notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe.

RÉSULTATS SOLIDES

Aedifica se concentre non seulement sur ses investissements et sa croissance, mais aussi sur la gestion prudente de son patrimoine immobilier existant. Le résultat de cet engagement se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 200,4 millions € au 30 septembre 2022 (168,9 millions € au 30 septembre 2021, soit une augmentation d'environ 19 %). L'EPRA Earnings* est supérieur à la prévision budgétaire et



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

s'élève à 134,5 millions € (110,5 millions € au 30 septembre 2022, soit une augmentation d'environ 22 %), soit 3,58 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 378,0 millions €. Aedifica démontre sa capacité à croître tout en maintenant une robuste performance financière, comme le témoignent l'augmentation du bénéfice par action et son taux d'endettement sain. Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique et l'augmentation du nombre d'actions à la suite de la récente augmentation de capital, ces bons résultats permettent au conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer le dividende brut proposé de 3,70 € par action pour l'exercice 2022 et d'annoncer un EPRA Earnings* estimé à plus de 4,70 € par action.

FOCUS SUR LA DURABILITÉ

Aedifica accorde plus que jamais de l'attention à la durabilité. Le succès de l'ambitieuse stratégie RSE d'Aedifica est attesté par l'excellent score obtenu par Aedifica par rapport à son groupe de pairs dans le GRESB (voir section 6.1). Par ailleurs, en septembre, le Groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour son rapport RSE pour la troisième année consécutive. En outre, au cours du trimestre, Hoivatilat a rejoint le Green building Council Finland, une association à but non lucratif qui vise à promouvoir des pratiques de développement neutres en carbone dans le secteur de la construction.



*Militza Brugge à Bruges (BE)
Maison de repos acquise en juillet 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Événements importants

2.1. Investissements et réceptions durant le 3^{ème} trimestre

- 364 millions € de nouveaux investissements et développements

Au cours du troisième trimestre de 2022, Aedifica a non seulement annoncé plusieurs nouvelles acquisitions et projets de développement en Belgique, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Irlande, mais également son premier projet de développement en Espagne. L'investissement total s'élève à environ 364 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				50	19				
Portefeuille Militza (2 sites)	Acquisition & extension	Bruges & Gand	06/07/2022	50	19	4%	Q2 2025	27 ans - NNN	My-Assist
Pays-Bas				2	7				
Het Gouden Hart Almere ³	Acquisition & développement	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Royaume-Uni ⁴				43	36				
Spaldrick House	Forward purchase	Île de Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 ans - NNN	LV Care Group
Biddenham St James	Développement	Biddenham	09/09/2022	3	13	6%	Q1 2024	30 ans - NNN	MMCG
Portefeuille LNT (3 sites)	Acquisition & développement	Royaume-Uni	23/09/2022	40	11	5%	Q4 2022 - Q1 2023	35 ans - NNN	Danforth care & Ideal Care Homes
Finlande				-	16	5,5%			
Espoo Ylismäenkuja	Développement	Espoo	06/07/2022	-	1		Q3 2023	15 ans - NN	Pilke
Oulu Vaarapiha	Développement	Oulu	25/07/2022	-	15		Q4 2023	15 ans - NN	Nonna Group
Irlande				126	52				
Portefeuille Bartra (4 sites)	Acquisition & forward purchase	Dublin	19/08/2022	125	36	5%	Q3 2023	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Sligo Finisklin Road	Acquisition & développement	Sligo	27/09/2022	1	16	5%	Q2 2024	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Espagne				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisition & développement	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				222,5	141,5				

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

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

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

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



Loughshinny Nursing Home à Skerries (IE)
Maison de repos acquise en août 2022



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET



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

- 8 projets achevés

Au cours du troisième trimestre, un total de six projets du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés pour un montant total de 35 millions €. Par ailleurs, les conditions ont été remplies pour les acquisitions (annoncées précédemment) de deux établissements de soins en Finlande et en Irlande pour un montant total de 31 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				7			
Haus Wellengrund	Redéveloppement	Stemwede	30/09/2022	7	6%	30 ans - NNN	Argentum
Pays-Bas				5			
Martha Flora Oegstgeest	Développement	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Royaume-Uni ²				10			
Aylesbury Martin Dalby	Développement	Aylesbury	09/09/2022	10	7%	30 ans - NNN	MMCG
Finlande				19,5	6%		
Liminka Saunarannantie	Développement	Liminka	29/07/2022	2,5	15 ans - NN	Pilke	
Oulu Jahtivoudintie	Acquisition sous conditions suspensives	Oulu	01/08/2022	9	25 ans - NN	Municipalité	
Oulu Juhlamarssi	Développement	Oulu	30/08/2022	8	15 ans - NN	Attendo	
Suède ²				2,5	6%		
Fanna 24:19	Développement	Enköping	19/08/2022	2,5	15 ans - NN	Serigmo Care KAS	
Irlande				22			
Dundalk Nursing Home	Acquisition sous conditions suspensives	Dundalk	16/09/2022	22	5%	25 ans - NNN	Silver Stream Healthcare
Total				66			

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

² Les montants en £ et SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



*Liminka Saunarannantie à Liminka (FI)
Crèche achevée en juillet 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Investissements et réceptions après le 30 septembre 2022

- 46 millions € de nouveaux investissements et développements

Après le 30 septembre 2022, Aedifica a annoncé une nouvelle acquisition et deux projets de développement au Royaume-Uni pour un montant d'environ 46 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni ³				21	25				
St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln	Acquisition & développement	Hessle & Lincoln	05/10/2022	18	13	5%	Q1 2024	30 ans – NNN	Burlington
York Bluebeck Drive	Acquisition & développement	York	14/10/2022	3	12	6%	Q2 2024	35 ans - NNN	Torwood Care
Total				21	25				

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 souvent également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande, en Suède et en Espagne), notamment sur les terrains déjà acquis).

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

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

- 3 projets achevés

Après le 30 septembre 2022, Aedifica a achevé trois projets de développement en Allemagne et au Royaume-Uni pour un montant total de 35 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				13			
Twistringen	Développement	Twistringen	05/10/2022	13	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Royaume-Uni ³				22			
Rawdon Green Lane	Développement	Rawdon	28/10/2022	11	5,5%	35 ans - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Développement	Northampton	01/11/2022	11	5,5%	35 ans - NNN	Anchor
Total				35			

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

² Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



St Mary's Riverside à Hessle (UK)
Maison de repos acquise en octobre 2022



Seniorenquartier Twistringen à Twistringen (DE)
Campus de soins achevé en octobre 2022



Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.3. Autres événements

- Orpea obtient l'ouverture d'une procédure amiable de conciliation afin de renégocier sa dette

Le 26 octobre 2022, le groupe Orpea a annoncé qu'il a été autorisé à ouvrir une procédure amiable de conciliation afin de s'engager avec ses créanciers financiers pour restructurer sa dette financière et obtenir de nouveaux moyens financiers. Cette procédure ne concerne que la dette financière d'Orpea SA en tant qu'entité juridique et n'impliquera pas les créanciers opérationnels (tels que les fournisseurs, y compris les propriétaires comme Aedifica). Orpea a indiqué que cela n'aura donc aucune incidence sur les opérations.

Orpea, qui exploite 21 maisons de repos appartenant à Aedifica (BE : 9 ; DE : 5 ; NL : 7), représente 4,9 % des revenus locatifs contractuels du Groupe (BE : 2,6 % ; DE : 1,1 % ; NL : 1,1 %). A ce jour, la collecte des loyers des établissements de soins exploités par Orpea s'est déroulée de manière normale.

- Le plus grand fournisseur à but non lucratif d'Angleterre renforce la base de locataires d'Aedifica

Anchor Hanover Group a finalisé l'acquisition de Halcyon Care Homes, un des locataires actuels d'Aedifica. Anchor est le plus grand fournisseur de soins et de logements pour personnes âgées à but non lucratif d'Angleterre et reprendra les opérations de 5 maisons de repos du portefeuille d'Aedifica au Royaume-Uni, totalisant 330 lits. Anchor représentera environ 7% des loyers du portefeuille britannique. En raison de son excellente situation financière, le groupe bénéficie d'une note de crédit A+ auprès de S&P.

- Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » aux Pays-Bas

Le gouvernement néerlandais a récemment annoncé son intention d'exclure les investissements directs en immobilier du régime de transparence fiscale FBI (« Fiscale Beleggingsinstellingen ») à partir du 1^{er} janvier 2024. Pour les exercices fiscaux antérieurs, le groupe Aedifica revendique toujours l'application de ce régime pour ses filiales actives aux Pays-Bas. Par prudence, le Groupe a opté pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun dans ses filiales néerlandaises dès le début de leurs activités en 2016. L'impact rétroactif cumulé sur les impôts courants en cas d'octroi du statut FBI est estimé à un montant favorable d'environ 12 millions € pour la période 2016-2022. A ce jour, il n'y a actuellement aucune clarté sur l'octroi de ce régime fiscal ni sur le moment auquel il sera reconnu dans le résultat.



*Het Gouden Hart Almere à Almere (NL)
Résidence de soins à achever au Q1 2024*



*Sligo Finisklin Road à Sligo (IE)
Maison de repos à achever au Q2 2024*



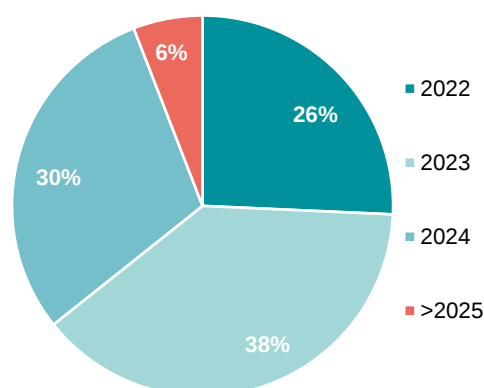
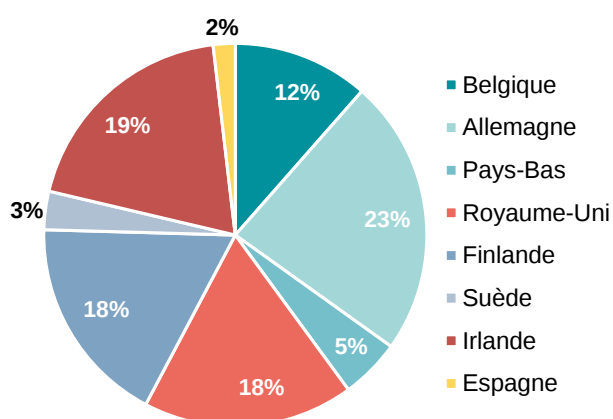
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

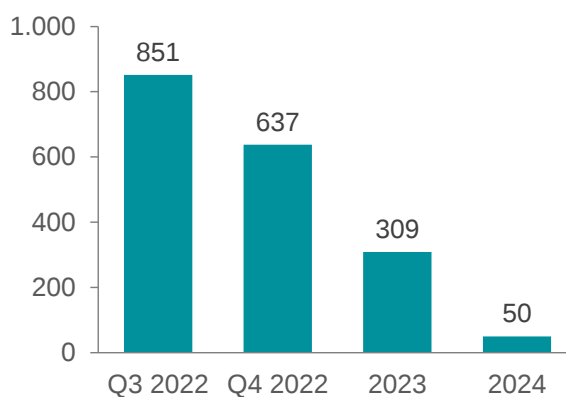
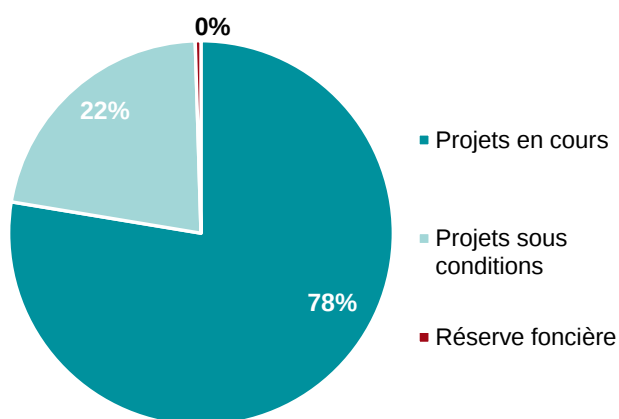
2.4. Programme d'investissement au 30 septembre 2022

Aedifica a **un programme d'investissement total d'environ 851 millions €** au 30 septembre 2022, dont 273 millions € ont déjà été investis et 584 millions € sont encore à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). La gestion active du programme d'investissement a entraîné le retrait de six projets d'un montant total d'environ 79 millions € en raison des procédures de permis de construire et de l'augmentation des budgets de construction.

Le budget d'investissement se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



*Évolution prévue du programme d'investissement (en millions €)
sur la base des dates d'achèvement anticipées,
sans nouvelles additions*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2022, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de sept banques différentes. Une partie des prêts a été contractée en livre sterling (160 millions £) pour financer l'expansion du portefeuille britannique. Au total, Aedifica a contracté des emprunts bancaires pour un équivalent en euros de 467 millions €, dont 397 millions € de nouveaux financements et 70 millions € de refinancements anticipés. 55 % (255 millions €) de ces prêts bancaires contractés sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité. Les prêts ont des échéances comprises entre 2027 et 2028.

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

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2022	188	188	187
31/12/2023	382	177	11
31/12/2024	432	223	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	239	-
31/12/2027	518	468	50
>31/12/2027	918	918	37
Total au 30 septembre 2022	3.329	2.388	286
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,2	5,1	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 septembre 2022 (1,13859 £/€).

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

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 30 septembre 2022 est de 5,1 ans. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 742 millions € au 30 septembre 2022.

Le coût moyen de la dette y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 1,5 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,6 %).

Au 30 septembre 2022, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 42,5 %.

En août, S&P a réaffirmé la notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe et l'amélioration de sa liquidité. La perspective stable se traduit par des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux globalement longs qui continueront à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années.

Au 30 septembre 2022, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 82,8 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,2 ans. Au troisième trimestre, Aedifica a contracté des swaps de taux d'intérêt supplémentaires afin de renforcer le ratio de couverture.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 835 millions € au 30 septembre 2022 (35% de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

3.2. Dettes financières

- Apport en nature de 47 millions €

Le 6 juillet 2022, l'acquisition de deux établissements de soins à Bruges et Gand (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de 100% des actions d'une société immobilière belge dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 547.914 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 7 juillet 2022 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2022 à partir du 29 juin 2022 (coupon n°31 et coupons suivants).

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 39.855.243 et le capital social s'élève à 1.051.691.535,73 €.



Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Synthèse des résultats consolidés au 30 septembre 2022

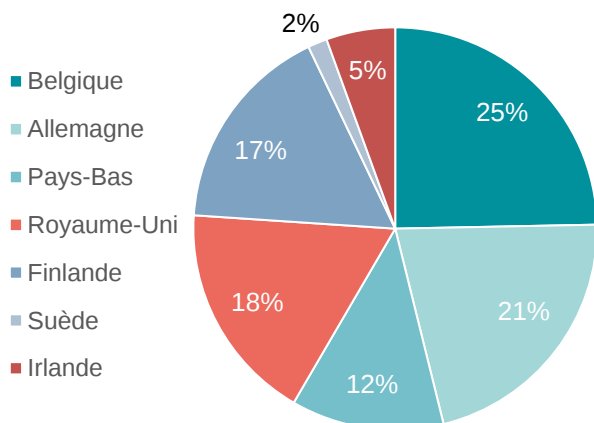
4.1. Patrimoine au 30 septembre 2022

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**³ a augmenté d'environ 748 millions €, passant d'une juste valeur de 4.896 millions € à 5.644 millions €. Cette valeur de 5.644 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁴ (5.345 millions €) et les projets de développement (299 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation de 13 % provient principalement des acquisitions nettes (voir section 2.1 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+164,7 millions € ou +3,5 % sur les neuf premiers mois). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

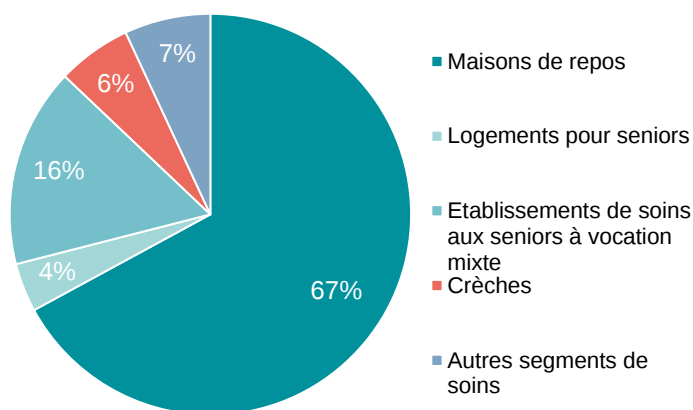
- Belgique : +23,7 millions € (+2,0 %) ;
- Allemagne : +46,2 millions € (+4,4 %) ;
- Pays-Bas : +37,0 millions € (+6,5 %) ;
- Royaume-Uni : +33,0 millions € (+4,0 %) ;
- Finlande : +22,5 millions € (+2,6 %) ;
- Suède : +1,8 million € (+2,3 %) ;
- Irlande : +0,5 million € (+0,6 %).

Au 30 septembre 2022, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 612 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 34.900 résidents et environ 11.000 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.163.000 m².

- 1.303 millions € en Belgique (85 sites)
- 1.133 millions € en Allemagne (103 sites)
- 933 millions € au Royaume-Uni (112 sites)
- 891 millions € en Finlande (195 sites)
- 646 millions € aux Pays-Bas (75 sites)
- 292 millions € en Irlande (18 sites)
- 82 millions € en Suède (24 sites)



*Répartition géographique
(en juste valeur)*



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

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

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

⁴ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 65 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

⁵ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.2. Rendement brut par pays

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

De manière générale, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,4 %. En Finlande et en Suède, Hoivatil développe ses propres projets de construction. Le rendement de ces projets rapporté au coût s'élève en moyenne à plus de 6 % et est supérieur au rendement basé sur la juste valeur des immeubles après achèvement (comme indiqué dans le tableau ci-dessous).

30/09/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.303.383	1.133.441	646.259	933.372	890.820	81.596	291.668	-	5.280.539	298.974	64.552	5.644.065
Loyers contractuels annuels	70.215	57.177	35.517	57.977	46.911	3.970	15.235	-	287.001	-	-	-
Rendement brut (%) °	5,4%	5,0%	5,5%	6,2%	5,3%	4,9%	5,2%	-	5,4%	-	-	-

31/12/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°}
Juste valeur	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	4.686.521	151.954	57.947	4.896.422
Loyers contractuels annuels	63.875	55.214	31.255	52.867	46.518	3.892	4.880	-	258.500	-	-	-
Rendement brut (%) °	5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-

° Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne, en Finlande et en Suède (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).

°° Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 septembre 2022 (1,13859 £/€ et 0,09195 SEK/€).

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/09/2022	30/09/2021
Revenus locatifs	200.440	168.919
Charges relatives à la location	-998	-1.019
Résultat locatif net	199.442	167.900
Charges opérationnelles*	-30.744	-26.446
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	168.698	141.454
Marge d'exploitation* (%)	84,6%	84,2%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-24.912	-23.781
Impôts	-9.160	-7.347
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	232	375
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-388	-236
EPRA Earnings* (part du groupe)	134.470	110.465
Dénominateur (IAS 33)	37.526.478	34.277.753
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	3,58	3,22
EPRA Earnings*	134.470	110.465
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	124.506	8.185
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	160.215	73.714
Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	170
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-559
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	-47	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-43.958	-24.808
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	1.917	4.347
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	65	-515
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	377.955	170.999
Dénominateur (IAS 33)	37.526.478	34.277.753
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	10,07	4,99

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) des neuf premiers mois de l'exercice 2022 (du 1^{er} janvier 2022 au 30 septembre 2022) s'élève à 200,4 millions €, soit une augmentation d'environ 19 % par rapport au chiffre d'affaires de 168,9 millions € réalisé au cours de la même période de l'année dernière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par pays.

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2022.01 - 2022.03	2022.04 - 2022.06	2022.07 - 2022.09	2022.01 - 2022.09	2021.01 - 2021.09	Var. (%) à périmètre constant* °	Var. (%)
België	16.145	16.430	17.259	49.834	46.650	+3,9%	+6,8%
Duitsland	13.917	14.009	14.178	42.104	31.702	+1,8%	+32,8%
Nederland	8.020	8.010	8.688	24.718	22.720	+3,3%	+8,8%
Verenigd Koninkrijk	13.283	14.428	14.450	42.161	36.431	+5,4%	+15,7%
Finland	11.346	10.816	11.111	33.273	29.029	+3,6%	+14,6%
Zweden	951	992	990	2.933	1.026	+2,1%	+185,8%
Ierland	1.219	1.468	2.730	5.417	1.361	-	+297,9%
Spanje	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	64.881	66.153	69.406	200.440	168.919	+4,1%	+18,7%

° La variation à périmètre constant* est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale à périmètre constant* est indiquée dans la devise du Groupe.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 4,1 % se ventile en +2,9 % d'indexation des loyers, +0,8 % de négociation des loyers et +0,4 % de fluctuation des taux de change.

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

Après déduction des **charges relatives à la location** (1,0 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 199,4 millions € (+19 % par rapport au 30 septembre 2021).

Le **résultat immobilier** atteint 199,7 millions € (30 septembre 2021 : 166,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 193,0 millions € (30 septembre 2021 : 161,4 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,8 % (30 septembre 2021 : 96,1 %).

Après déduction des frais généraux de 24,9 millions € (30 septembre 2021 : 21,3 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 19 % à 168,7 millions € (30 septembre 2021 : 141,5 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 84,6 % (30 septembre 2021 : 84,2 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 21,6 millions € (30 septembre 2021 : 20,5 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 24,9 millions € (30 septembre 2021 : 23,8 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 septembre 2022 : 9,2 millions € ; 30 septembre 2021 : 7,3 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Dans les entités britanniques, les impôts sur les sociétés ont été influencés positivement pour un montant



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

d'environ 1,9 million € par l'application de déductions supplémentaires sur les dépenses. Pour les filiales néerlandaises, Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun, nonobstant le fait que les filiales revendiquent intégralement l'application du régime de transparence fiscale d'un « Fiscale Beleggingsinstelling ».

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

L'EPRA Earnings* (voir Annexe 4.4.1) atteint 134,5 millions € (30 septembre 2021 : 110,5 millions €), soit 3,58 € par action (30 septembre 2021 : 3,22 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions résultant des augmentations de capital de 2021 et 2022. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire.

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

- Sur les neuf premiers mois de l'exercice en cours, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁶ et des projets de développement** représente une hausse de 160,2 millions € sur la période écoulée (30 septembre 2021 : 73,7 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 septembre 2022 représente un produit de 124,5 millions € (30 septembre 2021 : un produit de 8,2 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Les **plus-values de cessions** (30 septembre 2022 : 0,8 million € ; 30 septembre 2021 : 0,2 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Le **crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 0,0 million € au 30 septembre 2022 (30 septembre 2021 : -0,6 million €).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 44,0 millions € au 30 septembre 2022 contre une charge de 24,8 millions € au 30 septembre 2021) comprennent deux éléments. Les impôts différés (charge de 43,8 millions € au 30 septembre 2022 contre une charge de 24,5 millions € au 30 septembre 2021) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. L'**exit tax** (charge de 0,2 million € au 30 septembre 2022 contre une charge de 0,3 million € au 30 septembre 2021) correspond à la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date de fusion prévue.

⁶ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2021 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 septembre 2022. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 378,0 millions € (30 septembre 2021 : 171,0 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 10,07 € (30 septembre 2021 : 4,99 €).

4.4. 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 couverture⁷ et après le paiement du dividende 2021 en mai 2022⁸, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 80,71 € au 30 septembre 2022 (74,09 € par action au 31 décembre 2021).

Actif net par action (en €)	30/09/2022	31/12/2021
Actif net après déduction du dividende 2021, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	80,71	74,09
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	2,99	-0,75
Actif net après déduction du dividende 2021	83,70	73,34
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	36.308.157

Nombre d'actions	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Nombre total d'actions cotées en bourse°	39.855.243	36.308.157	36.308.157
Nombre total d'actions propres	277	0	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	39.854.966	36.308.157	36.308.157
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	37.526.439	34.789.526	34.277.753
Nombre de droits au dividende°°	37.872.893	34.851.824	34.366.355

° 74.172 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 18 mai 2022 (ces actions donnent droit à l'intégralité du dividende pour l'exercice 2022), 2.925.000 nouvelles actions le 29 juin 2022 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022) et 547.914 nouvelles actions le 6 juillet 2022 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 29 juin 2022).

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

⁷ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +2,99 € par action au 30 septembre 2022 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 119,1 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

⁸ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 77,35 € par action au 31 décembre 2021 (tel que publié dans le rapport financier annuel 2021) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2022, et a été corrigé de 3,26 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 septembre 2022. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (118,5 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2021 (36.308.157).⁹ Voir rapport financier annuel 2021 à la page 58.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Guidance

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

Malgré l'environnement macroéconomique volatil dû à l'inflation élevée, à la hausse des taux d'intérêt et à la situation géopolitique actuelle, Aedifica a une fois de plus enregistré des résultats solides au cours du trimestre. Ces résultats sont supérieurs au budget. Compte tenu de la réalisation des objectifs d'investissement conformément aux prévisions⁹, ces résultats solides permettent au conseil d'administration d'Aedifica de **mettre à jour ses perspectives pour l'exercice 2022**¹⁰. Le conseil prévoit un EPRA Earnings* supérieur à 4,70 € par action (précédemment 4,64 €/action). Ce résultat permet de **réaffirmer les perspectives de dividende** de 3,70 € (brut) par action, payable en mai 2023.

En ce qui concerne le prochain exercice financier, compte tenu de l'environnement macroéconomique actuel, Aedifica s'attend à un ralentissement du marché des investissements et restera par conséquent prudente dans la réalisation de sa stratégie d'investissement. La gestion active du programme d'investissement a permis de retirer un certain nombre de projets du programme, tandis que le portefeuille existant sera optimisé en examinant une rotation accrue des actifs non stratégiques. Cela permettra au Groupe de se concentrer sur le **maintien d'un bilan solide et d'un taux d'endettement adéquat** inférieur à 50 % – avec un objectif fixé à 45 % – afin de répondre à la volatilité de l'environnement macroéconomique.

Malgré cette volatilité des marchés, le conseil d'administration reste optimiste quant au développement futur d'Aedifica. Les **fondamentaux du marché** de l'immobilier de santé, qui a également fait preuve de résilience lors de la récente pandémie, **restent inchangés**. La génération des baby-boomers atteignant bientôt 80 ans, la demande d'immobilier de santé va s'accélérer dans les années à venir. Cette évolution démographique aura non seulement un impact positif sur le taux d'occupation des établissements de soins existants, et donc sur la rentabilité des opérateurs, mais elle stimulera également la demande de nouvelles infrastructures.

⁹ Voir rapport financier annuel 2021 à la page 58.

¹⁰ Voir rapport financier semestriel 2022 à la page 20.



Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. Aedifica améliore son score GRESB et remporte un EPRA sBPR Gold Award

L'ambitieuse stratégie RSE d'Aedifica porte ses fruits, comme en témoigne le score de sa troisième participation au GRESB¹¹. Aedifica a obtenu 68/100 pour l'année de référence 2021. Ce résultat est non seulement une amélioration par rapport au score de 2020 (66/100), mais aussi nettement supérieur à la moyenne des pairs (63/100). Cela reflète les efforts d'Aedifica pour réduire ses émissions de carbone. En outre, le Groupe s'est classé au premier rang parmi ses pairs dans le segment 'Healthcare' du classement GRESB Public Disclosure.

Par ailleurs, le rapport de développement durable d'Aedifica témoignant des efforts du Groupe dans le domaine de la responsabilité sociétale d'entreprise en 2021 (publié en juin 2022) a reçu l'« EPRA sBPR Gold Award » pour la troisième année consécutive.

Visitez le [site web d'Aedifica](#) pour en savoir plus sur nos scores de durabilité.

6.2. Hoivatilat devient membre du Green Building Council Finland

En septembre 2022, Hoivatilat est devenu membre du Green Building Council Finland (FIGBC). Fondée en 2010, la FIGBC est une organisation à but non lucratif qui vise à promouvoir les pratiques de développement durable et neutre en carbone dans le secteur de la construction, avec un accent particulier sur l'économie circulaire. L'organisation souhaite contribuer au plan ambitieux du gouvernement finlandais visant à rendre le pays neutre en carbone d'ici 2035.

7. Calendrier financier¹²

Calendrier financier	
Communiqué annuel 31/12/2022	16/02/2023
Rapport financier annuel 2022	30/03/2023
Assemblée générale ordinaire 2023	09/05/2023
Résultats intermédiaires au 31/03/2023	10/05/2023
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2022	A partir du 16/05/2023
Résultats semestriels 30/06/2023	02/08/2023
Résultats intermédiaires au 30/09/2023	31/10/2023

¹¹ Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un benchmark indépendant en matière d'immobilier qui évalue les politiques de durabilité des sociétés immobilières. Chaque année, le GRESB évalue la performance de durabilité des biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.

¹² Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans le logement des seniors. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 610 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 5,6 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 3,1 milliards € au 8 novembre 2022.

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

Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115

ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98

delphine.noirhomme@aedifica.eu

Découvrez le rapport RSE d'Aedifica

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	30/09/2022	30/09/2021
I. Revenus locatifs	200.440	168.919
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-998	-1.019
Résultat locatif net	199.442	167.900
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.566	3.574
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-4.444	-3.894
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	101	-682
Résultat immobilier	199.665	166.898
IX. Frais techniques	-2.437	-990
X. Frais commerciaux	-35	-51
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-11	-1
XII. Frais de gestion immobilière	-3.184	-3.975
XIII. Autres charges immobilières	-981	-454
Charges immobilières	-6.648	-5.471
Résultat d'exploitation des immeubles	193.017	161.427
XIV. Frais généraux de la société	-24.945	-21.308
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	626	1.335
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	168.698	141.454
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	787	170
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	1	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	160.215	73.714
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-47	0
Résultat d'exploitation	329.654	215.338
XX. Revenus financiers	1.057	670
XXI. Charges d'intérêts nettes	-21.631	-20.513
XXII. Autres charges financières	-4.338	-3.938
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	124.506	8.185
Résultat financier	99.594	-15.596
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	2.148	4.722
Résultat avant impôt	431.396	204.464
XXV. Impôts des sociétés	-52.909	-32.459
XXVI. Exit tax	-209	-255
Impôt	-53.118	-32.714
Résultat net	378.278	171.750
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	323	751
Part du groupe	377.955	170.999
Résultat de base par action (€)	10,07	4,99
Résultat dilué par action (€)	10,07	4,98



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	30/09/2022	31/12/2021
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immobilisations incorporelles	1.912	1.934
C. Immeubles de placement	5.598.017	4.861.062
D. Autres immobilisations corporelles	2.515	2.369
E. Actifs financiers non courants	131.383	7.479
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	7.865	3.116
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40.789	40.522
Total actifs non courants	5.944.207	5.078.208
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	46.048	35.360
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	21.236	20.434
E. Créances fiscales et autres actifs courants	7.230	7.368
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	26.128	15.335
G. Comptes de régularisation	59	5.162
Total actifs courants	100.701	83.659
TOTAL DE L'ACTIF	6.044.908	5.161.867



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30/09/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.006.879	917.101
B. Primes d'émission	1.516.108	1.301.002
C. Réserves	434.732	281.244
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	553.912	349.234
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-163.755	-125.020
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	8.063	-12.784
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-11.192	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-451	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-6.671	24.869
h. Réserve pour actions propres	-31	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-71.715	-24.696
m. Autres réserves	251	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	117.262	87.532
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	9.059	5.894
D. Résultat net de l'exercice	377.955	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.335.674	2.781.171
II. Intérêts minoritaires	6.468	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.342.142	2.785.397
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	2.026.984	1.756.679
a. Etablissements de crédit	1.246.796	959.522
c. Autres	780.188	797.157
C. Autres passifs financiers non courants	77.185	96.154
a. Instruments de couvertures autorisés	4.260	33.326
b. Autres	72.925	62.828
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	375	500
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	168.827	121.283
Total des passifs non courants	2.273.371	1.974.616
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	355.641	324.398
a. Etablissements de crédit	157.141	48.398
c. Autres	198.500	276.000
C. Autres passifs financiers courants	3.290	2.616
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	55.304	50.109
a. Exit tax	5.870	298
b. Autres	49.434	49.811
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	15.160	24.731
Total des passifs courants	429.395	401.854
TOTAL DU PASSIF	2.702.766	2.376.470
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.044.908	5.161.867



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2022	Inv. futur
Projets en cours		661	263	398
Réception 2022		209	150	59
DE		52	41	11
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	13	12	1
Seniorenquartier Schwerin ^{2,3}	EMVIA Living	11	8	3
Twistringen ^{2,4,7}	EMVIA Living	13	9	4
Quartier am Rathausmarkt ²	Residenz Management	16	12	4
NL		6	4	2
Martha Flora Breda ²	Martha Flora	5	4	1
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
UK		48	28	20
Projets Burlington	Burlington	1	0	1
Shipley Canal Works ²	Burlington	8	7	1
Northampton Thompson Way ^{2,7}	Anchor	11	4	7
Rawdon Green Lane ^{2,7}	Danforth	11	4	7
Holt Health Farm ²	Danforth	17	13	4
FI		67	54	13
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	5	1
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	30	23	7
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	30	26	5
IE		36	23	13
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	10	5
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	11	6
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	2	2
Réception 2023		269	106	163
BE		3	1	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	1	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		67	33	34
Am Stadtpark	Vitanas	5	4	1
Rosengarten	Vitanas	8	7	1
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	3	13
Haus Marxloh	Procuritas	4	2	2
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	16	10	5
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	6	6
NL		32	13	19
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	5	6	0
Oosterbeek Warm Hart ^{2,5}	Warm Hart	3	1	1
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	4	2	3
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	2	3
Het Gouden Hart Almere ^{2,6}	Korian Netherlands	7	0	7
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	2	6
UK		47	22	25
Projets Burlington	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	1	3
St. Joseph's	LV Care Group	10	4	6
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	10	4	6
Whitby Castle Road ²	Danforth	17	12	5
FI		67	19	48
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	14	2	12
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	23	6	17
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	30	11	19
SE		5	1	3
Suède – pipeline 2023	Locataires multiples	5	1	3
IE		48	17	31
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	6	8
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	6	9
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	5	14
Réception 2024		161	7	155
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		78	3	75
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	0	20
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	1	13
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2022	Inv. futur
FI		17	0	17
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	17	0	17
SE		17	2	16
Suède – pipeline 2023	Locataires multiples	17	2	16
IE		26	1	26
Dublin Stepside ²	Virtue	26	1	26
ES		13	2	12
Tomares Miró	Neurocare Home	13	2	12
Réception 2025		21	0	21
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		2	0	2
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		187	6	186
Réception 2022		5	0	5
SE		5	0	5
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Réception 2023		59	1	59
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
UK		16	1	16
Dawlish	Maria Mallaband	16	1	16
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38
Réception 2024		93	4	93
BE		35	0	35
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	18	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		41	3	41
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	16	3	16
IE		17	1	17
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	17	1	17
Réception 2026		25	0	25
BE		25	0	25
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	25	0	25
Réception 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4
Réserve foncière		4	4	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		851	273	584
Variation de juste valeur			17	
Arrondi			9	
Montant au bilan			299	

¹ Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 septembre 2022 (1,13859 £/€ et 0,09195 SEK/€).

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

³ Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁴ Faisant partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁵ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁶ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

⁷ Ce projet a été réceptionné après le 30 septembre 2022 (voir section 2.2 ci-dessus).

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant de 25 millions € relatif à l'annonce de nouveaux projets après le 30 septembre 2022 (voir section 2.2 ci-dessus). Après le 30 septembre 2022, un montant de 35 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

4.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/09/2022	31/12/2021
Immeubles de placement en exploitation	5.234.491	4.651.161
+ Droits d'utilisation sur terrains	64.552	57.947
+ Projets de développement	298.974	151.954
Immeubles de placement	5.598.017	4.861.062
+ Actifs détenus en vue de la vente	46.048	35.360
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.644.065	4.896.422
- Projets de développement	-298.974	-151.954
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.345.091	4.744.468

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	2022.01-2022.09	2021.01-2021.09
Revenus locatifs	200.440	168.919
- Effet des variations de périmètre	-43.284	-17.960
= Revenus locatifs à périmètre constant*	157.156	150.959

4.3. Capitaux propres

(x 1.000 €)	30/09/2022	31/12/2021
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.335.674	2.781.171
- Effet de la distribution du dividende 2021	0	-118.496
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2021	3.335.674	2.662.675
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-119.064	27.317
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.216.610	2.689.992



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4. 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 :

4.4.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/09/2022	30/09/2021
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	377.955	170.999
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-160.215	-73.714
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-787	-170
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	559
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	47	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-124.506	-8.185
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	43.958	24.808
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-1.917	-4.347
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-65	515
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	134.470	110.465
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	37.526.478	34.277.753
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	3,58	3,22
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	3,58	3,22



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 septembre 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.335.674	3.335.674	3.335.674
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	83,70	83,70	83,70
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	3.118	3.118	3.118
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.332.556	3.332.556	3.332.556
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.332.556	3.332.556	3.332.556
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	161.097	161.097	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-119.064	-119.064	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-206.887	-206.887
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.912	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			220.994
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	279.411	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.699.161	3.210.952	3.391.825
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	92,82	80,57	85,10
(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	4.239.903	77%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Situation au 31 décembre 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	73,34	73,34	73,34
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	2.235	2.235	2.235
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.660.440	2.660.440	2.660.440
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.660.440	2.660.440	2.660.440
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	118.586	118.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	27.317	27.317	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-206.887	-206.887
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.934	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			9.535
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	238.203	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	85,10	72,78	69,08
(x 1.000 €)			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.584.425	75%	100%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et l'EPRA NDV* en euro et en euro par action au 31 décembre 2021 présentées dans le tableau ci-dessus ont été réduites de 118.496 k€ (ou 3,26 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport financier annuel 2021 pour pouvoir être comparées à leurs valeurs du 30 septembre 2022. Ce montant correspond au dividende brut 2021 qui a été distribué en mai 2022.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	30/09/2022										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
x 1.000 €											
Immeubles de placement – pleine propriété	1.293.562	1.213.773	660.010	949.719	992.052	83.784	336.565	4.000	-	-	5.533.465
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	12.315,00	-	-	33.733	0	-	-	-	-	-	46.048
Moins : Projets de développement	-2.494	-80.332	-13.751	-50.080	-101.232	-2.188	-44.897	-4.000	-	-	-298.974
Immeubles de placement en exploitation	1.303.383	1.133.441	646.259	933.372	890.820	81.596	291.668	-	-	-	5.280.539
Abattement des frais de transaction estimés	32.713	79.948	52.256	61.999	22.271	1.243	28.982	-	-	-	279.411
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.336.096	1.213.389	698.515	995.371	913.091	82.839	320.650	-	-	-	5.559.950
Revenus locatifs bruts annualisés	68.928	56.437	35.234	55.257	45.779	3.970	13.126	-	-	-	278.731
Charges immobilières°	-415	-954	-1.510	-1.349	-1.880	-333	-70	-	-	-	-6.510
Revenus locatifs nets annualisés	68.513	55.483	33.724	53.908	43.900	3.637	13.056	-	-	-	272.221
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1.287	740	283	2.720	1.132	0	2.108	-	-	-	8.271
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	69.800	56.223	34.007	56.628	45.031	3.637	15.164	-	-	-	280.491
EPRA NIY (en %)	5,1%	4,6%	4,8%	5,4%	4,8%	4,4%	4,1%	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2%	4,6%	4,9%	5,7%	4,9%	4,4%	4,7%	-	-	-	5,0%

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2021										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
x 1.000 €											
Immeubles de placement – pleine propriété	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	-	-	-	-	4.803.115
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	0	0	0	6.660	28.700	0	-	-	-	-	35.360
Moins : Projets de développement	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	--	--	-	-	-151.954
Immeubles de placement en exploitation	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	-	-	-	-	4.686.521
Abattement des frais de transaction estimés	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	-	-	-	-	238.203
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	-	-	-	-	4.924.724
Revenus locatifs bruts annualisés	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	-	-	-	-	249.136
Charges immobilières°	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	--	-	-	-	-8.547
Revenus locatifs nets annualisés	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	-	-	-	-	240.589
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1.478	3.676	47	3.250	713	0	-	-	-	-	9.364
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	-	-	-	-	249.953
EPRA NIY (en %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	-	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	-	-	-	-	5,1%

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2022						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	48.989	48.546	534.633	70.215	-	65.726	0,0%
Allemagne	41.957	41.019	597.284	57.177	-	56.800	0,0%
Pays-Bas	24.130	22.603	355.370	35.517	692	35.682	1,9%
Royaume-Uni	40.287	38.937	304.037	57.977	-	52.856	0,0%
Finlande	33.116	31.351	232.558	46.911	561	46.874	1,2%
Suède	2.933	2.601	17.323	3.970	-	4.138	0,0%
Irlande	5.417	5.347	96.816	15.235	-	14.857	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	196.829	190.404	2.138.021	287.001	1.253	276.933	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	313	313					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.300	2.300					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	199.442	193.017					

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2021						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Allemagne	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Pays-Bas	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Royaume-Uni	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finlande	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Suède	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Irlande	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	1.175	1.225					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.295	2.295					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	231.432	222.940					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 septembre 2022 ou 31 décembre 2021



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2022	30/09/2021
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-31.742	-27.465
<i>Charges relatives à la location</i>	-998	-1.019
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	122	-320
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	101	-682
<i>Frais techniques</i>	-2.437	-990
<i>Frais commerciaux</i>	-35	-51
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-11	-1
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-3.184	-3.975
<i>Autres charges immobilières</i>	-981	-454
<i>Frais généraux de la société</i>	-24.945	-21.308
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	626	1.335
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-31.742	-27.465
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	11	1
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-31.731	-27.464
Revenu locatif brut (C)	192.672	158.117
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	16,5%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16,5%	17,4%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	294	528

Aedifica active certains frais de project management.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 9 novembre 2022 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Investissements réalisés depuis le début de l'année 2022

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2022¹³.

(en millions €)	Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
SE Nynäshamn Källberga ²	21/02/2022	Nynäshamn	2	17	19
SE Strängnäs Bivägen ²	28/02/2022	Strängnäs	0	2	2
FI Liminka Saunarannantie	16/03/2022	Liminka	2	-	2
FI Kerava Lehmuskatu	16/03/2022	Kerava	-	7	7
FI Äänekoski Ääneniementie	16/03/2022	Äänekoski	-	2	2
FI Jyväskylä Ailankinkatu	22/03/2022	Jyväskylä	-	2	2
FI Tampere Teräskatu	24/03/2022	Tampere	-	8	8
DE An der Therme	25/03/2022	Mühlhausen	8	-	8
NL Oosterbeek Warm Hart ³	01/04/2022	Oosterbeek	5	3	7
UK Dawlish ²	01/04/2022	Dawlish	3	13	15
UK Portefeuille Îles Anglo-Normandes (6 sites) ²	01/04/2022	Royaume-Uni	54	15	69
IE Portefeuille Silver Stream (3 sites)	01/04/2022	Irlande	57	-	57
SE Staffanstorps Borggårdsallén ²	01/04/2022	Staffanstorps	3	-	3
FI Helsinki Käräjätuvantie	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI Helsinki Kutomokuja	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI Oulu Jahtivoudintie	30/04/2022	Oulu	-	9	9
FI Valkeakoski Juusontie	04/05/2022	Valkeakoski	-	2	2
FI Oulu Pateniemenranta	06/05/2022	Oulu	-	2	2
IE Dunshaughlin Business Park	11/05/2022	Dunshaughlin	2	17	19
BE Résidence Véronique	17/05/2022	Somme-Leuze	11	10	21
IE Craddock House Nursing Home	17/05/2022	Naas	11	-	11
FI Rovaniemi Rakkakiventie	19/05/2022	Rovaniemi	-	3	3
NL CosMed Kliniek ³	25/05/2022	Bosch en Duin	7	-	7
UK Sleaford Ashfield Road	31/05/2022	Sleaford	3	10	13
UK Hooton Road	01/06/2022	Hooton	2	14	17
UK Creggan Bahn Court	20/06/2022	Ayr	10	-	10
BE Portefeuille Militza (2 sites)	06/07/2022	Bruges & Gand	50	19	69
NL Het Gouden Hart Almere ⁴	06/07/2022	Almere	2	7	9
FI Espoo Ylismäenkuja	06/07/2022	Espoo	-	1	1
UK Spaldrick House ²	20/07/2022	Port Erin	-	12	12
FI Oulu Vaarapiha	25/07/2022	Oulu	-	15	15
ES Tomares Miró	29/07/2022	Tomares	2	11	13
FI Oulu Riistakuja	01/08/2022	Oulu	9	-	9
IE Portefeuille Bartra (4 sites)	19/08/2022	Dublin	125	36	161
UK Biddenham St James ²	09/09/2022	Biddenham	3	13	16
UK Portefeuille LNT (3 sites) ²	23/09/2022	Royaume-Uni	40	11	51
IE Sligo Finisklin Road	27/09/2022	Sligo	-	17	17
UK St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln ²	05/10/2022	Hessle & Lincoln	18	13	31
UK York Bluebeck Drive ²	14/10/2022	York	3	12	16
UK Rawdon Green Lane ²	28/10/2022	Rawdon	17	-	17
UK Northampton Thompson Way ²	01/11/2022	Northampton	17	-	17
Total au 8 novembre 2022			467	320	786

¹ Le pipeline comprend les projets de développement et les acquisitions sous conditions suspensives.

² Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur base du taux de change à la date de la transaction.

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

⁴ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financent chacun 50 % du budget total. Dans ce tableau, seule la partie du budget à financer par Aedifica est prise en compte.

Deux projets annoncés en 2022 ont été retirés du tableau des investissements. Pour Market Drayton Great Hales, le permis de construire n'a pas été obtenu. Pour Crumlin, un terrain avait déjà été acquis à Dublin, permettant à Aedifica de considérer la mise en œuvre du projet dans le futur.

¹³ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué.