

Building futureproof healthcare real estate



RAPPORT FINANCIER
ANNUEL 2021



aedifica
housing with care

Housing with care

Tout est résumé dans notre slogan. Aedifica est une entreprise cotée en bourse qui propose des concepts immobiliers, innovants et durables, aux opérateurs de soins européens et à leurs résidents. Aedifica se concentre en particulier sur le logement des personnes âgées nécessitant des soins.

La durabilité sociale constitue le moteur de notre action. Nous voulons créer de la valeur ajoutée pour la société au sens large en développant des projets immobiliers novateurs qui répondent aux besoins des résidents et améliorent leur qualité de vie. Au-delà de ces bâtiments, c'est dans la société que nous investissons.

Nous voulons offrir à nos actionnaires un investissement immobilier fiable, avec un rendement attractif qui est le fruit de la stratégie efficace développée depuis 16 années. Cette stratégie vise à associer un portefeuille diversifié et de haute qualité qui génère des revenus locatifs récurrents et indexés, des partenariats à long terme avec des leaders du secteur et l'expérience de nos équipes.

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



2

BUILDING FUTUREPROOF
HEALTHCARE REAL ESTATE



12

LETTRE AUX
ACTIONNAIRES

32

NOTRE STRATÉGIE

38

BUSINESS REVIEW

14

AEDIFICA EN 2021

- 2 – BUILDING FUTUREPROOF
HEALTHCARE REAL ESTATE
- 12 – LETTRE AUX ACTIONNAIRES
- 14 – AEDIFICA EN 2021
- 32 – NOTRE STRATÉGIE
 - 34 – Stratégie d'entreprise
 - 36 – Stratégie RSE
- 38 – BUSINESS REVIEW
 - 40 – Rapport financier
 - 60 – Rapport immobilier
 - 90 – Résumé du rapport RSE
- 98 – DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE
- 134 – AEDIFICA EN BOURSE
- 140 – FACTEURS DE RISQUE
- 152 – EPRA
- 164 – ÉTATS FINANCIERS
- 230 – INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



98

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE
D'ENTREPRISE



Building futureproof healthcare real estate

EXIGENCES TOUJOURS PLUS HAUTES

Aedifica construit l'immobilier de santé de demain. Nous l'avons encore prouvé en 2021, avec de nouveaux exemples majeurs et concrets. Nous développons et investissons dans des concepts innovants de résidence et de soins, tout en portant une grande attention à la durabilité des bâtiments. Nous partons du principe que les usagers des soins et leur entourage doivent vivre une expérience agréable et adaptée à leur demande de soins.

Les attentes de la société évoluent en matière d'organisation des soins. Les exigences sont toujours plus hautes, à juste titre. En tant qu'acteur de référence de l'immobilier de santé en Europe, notre mission est de traduire en bâtiments les nouvelles visions en matière de résidence et de soins. En collaboration avec ses opérateurs, Aedifica propose donc aux usagers des soins des concepts immobiliers innovants qui réinventent le soin (aux personnes âgées) de différentes manières.

Le bien-être de l'usager des soins prime toujours. Dans les maisons de repos, nous luttons contre la solitude en créant un cadre de vie agréable qui relie les personnes avec les autres résidents, les familles, les proches et les voisins. Nous proposons des solutions innovantes pour permettre aux couples qui ont des besoins de soins différenciés de continuer à vivre côte à côte. Les établissements de soins s'orientent également de plus en plus vers des soins à petite échelle qui offrent quiétude et sécurité à leurs résidents. Nous veillons également à la dignité de nos aînés en concevant des espaces de vie qui leur donnent de l'autonomie et leur permettent de se prendre en charge le plus longtemps possible.

Pour Aedifica, les établissements de soins ne sont pas coupés du monde. De multiples fonctions de soins complémentaires sont de plus en plus souvent regroupées sur un même campus. Des pôles de soins sont ainsi créés pour le plus grand bénéfice des résidents, mais aussi de la communauté locale.

En plus d'offrir un concept de santé attractif et adapté à l'usager, l'immobilier de santé du futur doit aussi être durable. Notre stratégie vise donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre à zéro (net) d'ici 2050. C'est dans cet esprit que nous avons élaboré en 2021 un cadre d'évaluation des logements de soins durables pour les nouveaux projets de développement. À cet égard, nous n'abordons pas la durabilité du seul point de vue écologique, nous nous concentrons également sur le bien-être et le confort des résidents.



STEFAN GIELENS
CEO



Finlande



Communautés de services en Finlande

JEUNES ET MOINS JEUNES, MAIN DANS LA MAIN

Le concept de « communauté de services » a été développé en Finlande par la filiale d'Aedifica, Hoivatilat. Cet environnement idéal associe différents types de soins et de services qui, sur un même campus, sont destinés tant aux usagers du site qu'aux riverains. Jeunes et moins jeunes y cohabitent.

Le concept des communautés de services se base sur la combinaison de plusieurs types de soins qui contribuent positivement au bien-être des usagers de soins. En rassemblant sous un même toit une maison de repos et une crèche, on favorise des interactions précieuses pour chaque groupe d'âge.

« Nos communautés de services sont conçues pour enrichir la vie des personnes âgées et des enfants, grâce aux contacts et aux partages d'expériences », explique Juho Malmi, Directeur Marketing de Hoivatilat. « Nous luttons ainsi contre la solitude des personnes âgées et apprenons aux enfants à s'occuper d'elles. »

Les deux groupes d'âge disposent de leurs propres bâtiments, reliés par une cour commune. Depuis un banc, les résidents peuvent y regarder les enfants jouer. Des activités communes sont également organisées.

« Les enfants rendent régulièrement visite aux personnes âgées, pour chanter ou jouer ensemble autour d'une thématique », ajoute Juho Malmi. « La crèche de notre communauté de services à Lahti met par exemple l'accent sur la musique et organise un spectacle hebdomadaire destiné aux résidents plus âgés. Ceux-ci attendent toujours avec impatience les visites des enfants et apprécient de les

Près de notre campus de Tuusula, vit une famille dont l'enfant et les grands-parents sont pris en charge dans la même communauté de services. Pour eux, c'est la solution parfaite : les grands-parents reçoivent les soins dont ils ont besoin, tout en restant connectés à leur petit-enfant. Pour les parents, c'est aussi très agréable de voir leurs parents le soir quand ils viennent chercher leur enfant.

**JUHO MALMI – MARKETING
MANAGER HOIVATILAT**



LOHJA SAHAPIHA • LOHJA, FI • COMMUNAUTÉ DE SERVICES, ACHÉVÉ EN JUIN 2021

voir jouer. Cela leur permet de garder l'esprit vif, même lorsqu'ils n'ont pas l'énergie de participer. »

LE QUARTIER IMPLIQUÉ

À côté des soins aux personnes âgées et de la garde d'enfants, ces communautés offrent d'autres types de soins et de services. Selon les besoins des riverains, un restaurant, un commerce ou encore une pension canine de jour peuvent compléter le campus. Les riverains sont ainsi impliqués au sein de bâtiments qui offrent un lieu de rencontre fonctionnel pour la communauté locale.

« En associant les soins à d'autres services, nous répondons aux attentes évolutives de notre société », confirme Juho Malmi. « En plus d'une visite aux grands-parents à la maison de repos, les familles peuvent venir chercher leurs enfants, faire quelques courses ou acheter un repas à emporter. De cette façon, nous améliorons le bien-être et la qualité de vie dans le quartier : les personnes âgées sont moins seules, les enfants sont stimulés de multiples manières et les parents peuvent mieux organiser leur temps. »



INNOVATION EN FINLANDE

Le concept finlandais de « communauté de services » améliore le bien-être des usagers de soins grâce à des rencontres spontanées et organisées entre les personnes âgées et les plus jeunes.

- Les personnes âgées se sentent moins seules
- Les enfants apprennent à interagir avec des personnes âgées
- La qualité de vie du quartier s'améliore

LAHDEN VALLESMANNINKATU -
LAHTI, FI



TUUSULA ISOKARHUNKIERTO -
TUUSULA, FI

Les communautés de services de Hoivatilat illustrent parfaitement ce que sera le futur de l'immobilier de santé en Finlande. Nos campus à la pointe des services de soins combinent soins aux personnes âgées et des crèches. Ils sont aussi parfaitement intégrés dans leur environnement et forment des pôles de soins pour la communauté locale.

**JUHO MALMI – MARKETING MANAGER
HOIVATILAT**

Klein Veldekens à Geel

Belgique



SOINS INCLUSIFS ET PERSONNALISÉS

À Klein Veldekens, l'approche des soins et du bien-être est différente de celle des maisons de repos classiques. Dans ce campus de soins innovant d'Aedifica à Geel, des résidents aux profils de soins divers ont trouvé une nouvelle maison. 132 appartements spacieux leur offrent toutes les possibilités de conserver leur autonomie et leur dignité. Le campus fonctionne par ailleurs comme un pôle de soins pour le quartier.



« La qualité spacieuse des logements renforce l'identité et l'autonomie des résidents. C'est crucial pour leur bien-être », explique Michiel Verhaegen, administrateur chez Astor ASBL, promoteur et exploitant du campus. « Les petits-enfants, la famille et les amis viennent plus souvent et restent plus longtemps, car ils peuvent passer du temps avec nos résidents dans un cadre de vie spacieux et agréable. En renforçant ces liens sociaux, nous combattons la solitude et créons du bien-être pour nos résidents. »

Le bien-être est aussi étroitement lié à la dignité. Klein Veldekens aide ses résidents à vivre le plus librement et le plus indépendamment possible. Les « autosoins » sont encouragés autant que possible. « Contrairement aux maisons de repos traditionnelles, chaque appartement dispose également de sa propre cuisine. Les résidents peuvent ainsi cuisiner pour eux-mêmes ou manger en famille sans

Vivre séparés était difficile. Lorsque votre femme est admise dans une maison de repos, vous vous demandez si elle y est bien soignée. Ici, le grand avantage est que nous pouvons continuer à vivre ensemble, dans le confort de notre propre maison, tout en permettant à ma femme de recevoir les soins dont elle a besoin.

WALTER STOELMANS,
RÉSIDENT DE KLEIN VELDEKENS



INNOVATION EN BELGIQUE

La dignité est aux fondements de l'expérience agréable dont bénéficient les résidents de Klein Veldekens. Ceux-ci peuvent continuer à prendre soin d'eux-mêmes aussi longtemps que possible.

- Le bien-être des résidents est optimisé grâce à cette possibilité d'autonomie
- Des appartements spacieux renforcent le sentiment d'être « chez soi »
- Ne plus jamais déménager pour cause d'un changement de soins
- Des résidents aux profils de soins différents vivent ensemble sur le campus
- Le campus fonctionne comme un pôle de soins pour le quartier

avoir à se rendre dans une salle commune. Ces appartements renforcent l'intimité familiale. »

Ne plus jamais déménager

La flexibilité des soins proposés concourt également au bien-être des résidents. Lorsque sa demande de soins augmente, le résident peut rester au sein de l'établissement, ce qui est un grand avantage.

« Les personnes peuvent d'ailleurs emménager lorsqu'elles n'ont pas encore besoin de soins. Elles conservent leur appartement, quelle que soit l'évolution de leurs besoins en matière de soins », confirme Michiel Verhaegen. « Dans un contexte classique, les personnes âgées doivent déménager de leur appartement senior vers une résidence-service lorsque des soins plus importants sont nécessaires, car le financement des soins est attribué par chambre. Ce qui n'est pas le cas chez nous. En tant que projet pilote soutenu par le gouvernement flamand, Klein Veldekens a la possibilité d'allouer le financement des soins de manière flexible, en fonction des besoins des résidents, quel que soit le type de logement dans lequel ils vivent. Les résidents n'ont plus à déménager si leur demande en soins augmente. »

« Ce nouveau système offre également une solution pour les couples », poursuit Michiel Verhaegen. « Si un partenaire a davantage besoin de soins, il n'est plus nécessaire de devoir séparer le couple. Les partenaires peuvent aussi continuer à vivre ensemble s'ils doivent tous deux compter sur des soins plus lourds. »

Mais ce n'est pas tout. Klein Veldekens a été conçu comme un projet social inclusif. Les personnes âgées ne sont pas les seules à trouver une nouvelle maison sur le campus : des jeunes en besoin de soins, à la suite notamment d'une lésion cérébrale ou d'un handicap congénital, habitent aussi sur le campus. Le campus de soins essaie en outre d'impliquer et d'activer le plus possible le quartier. Le restaurant est donc ouvert à toutes et à tous et peut servir de lieu de coworking. Le campus propose enfin des fonctions de soins complémentaires pour les riverains, comme une crèche et un cabinet de médecine générale.



KLEIN VELDEKENS • GEEL, BE

Quartier Senior Weyhe

Allemagne



PLUS DE SÉCURITÉ GRÂCE À DES HUBS DE SOINS À PETITE ÉCHELLE

Les soins aux personnes âgées à plus petite échelle améliorent la qualité de vie des résidents. Ils leur offrent en effet plus de sécurité et plus de contacts sociaux au sein d'une petite communauté. En divisant les centres de soins résidentiels en hubs, les soins aux personnes âgées sont également possibles à plus petite échelle, même au sein d'une structure plus large.

Ce concept de hub repose sur le principe que la vie et les soins à plus petite échelle offrent plus de sécurité aux résidents. La structure plus large d'un centre de soins résidentiels est ici divisée, au niveau des bâtiments et des opérations, en petites communautés de vie (« hubs ») qui fonctionnent indépendamment les unes des autres. Ces hubs comprennent jusqu'à 12 appartements reliés par des espaces communs, tels qu'un salon, une salle à manger et un jardin avec terrasse.

Dans les espaces communs de ces pôles de soins, les résidents partagent la vie de chacun et chacune et participent ensemble aux activités. La proximité accrue avec les autres invite à plus de contacts sociaux, de sorte que les résidents se sentent moins seuls. Le sentiment de sécurité est également renforcé par les visages familiers rencontrés dans ce milieu de vie à petite échelle qui contraste avec les sites plus grands.

Les personnes âgées sont prises en charge 24 heures sur 24 par du personnel dédié à chaque hub. Au-delà de la plus grande familiarité pour les résidents, ce concept de soins résidentiels est également à l'épreuve des pandémies. En effet, le personnel ne s'occupe ici que d'un nombre limité de personnes âgées. La familiarité et la sécurité propres à ces hubs de soins en font des lieux particulièrement adaptés aux personnes atteintes de démence. Le campus de soins d'Aedifica à Weyhe, en Allemagne, propose une gamme de soins différenciés et rassemble des chambres classiques et plus luxueuses, avec un centre de soins destiné aux personnes atteintes de démence.

« Les hubs de soins sont un exemple parfait du soutien qu'apporte l'architecture moderne aux soins donnés aux personnes atteintes de démence », déclare Volker Feldkamp d'EMVIA Living, exploitant du centre de soins à Weyhe. « Ce concept permet de créer plus de proximité et de sécurité. Il contribue ainsi de manière significative au bien-être des résidents à qui nous pouvons fournir les meilleurs soins possibles. »

Ce concept permet de créer plus de proximité et de sécurité. Il contribue ainsi de manière significative au bien-être des résidents à qui nous pouvons fournir les meilleurs soins possibles.

**VOLKER FELDKAMP -
EMVIA LIVING**



SENIORENQUARTIER WEYHE • WEYHE, DE



INNOVATION EN ALLEMAGNE

La petite taille d'un « hub de soins » offre aux résidents une expérience agréable et améliore leur bien-être. Ils s'y sentent en sécurité.

- La proximité et des visages familiers pour contrer la solitude
- Les soins sont prodigués par les mêmes membres du personnel, ce qui augmente la confiance
- La prise en charge des résidents atteints de démence prend une nouvelle dimension

De Meander

CONTRIBUER AU BIEN-ÊTRE DES PERSONNES ATTEINTES DE DÉMENCE

Aux Pays-Bas, le concept de hub de soins a été développé et spécifiquement adapté aux besoins des personnes atteintes de démence. Le Meander (« Méandre » en français) dont disposent les petits établissements de soins de l'exploitant Martha Flora, propose différents espaces de vie colorés et relie les appartements des résidents entre eux. Un cadre de vie spacieux et agréable contribue grandement au bien-être des résidents et du personnel soignant.



Le Meander forme la base de ce concept de soins innovant pour les personnes atteintes de démence. Il s'agit d'un espace de vie commun qui comprend une cuisine, un salon, une bibliothèque, un atelier et un jardin où les résidents peuvent manger, se rencontrer, participer à des activités ou recevoir leur famille. L'établissement de soins accueille généralement deux « Méandres » qui relient chacun 12 à 14 appartements.

« Chaque espace propose une ambiance et des stimulations propres », explique Cornélie Scholten, responsable des opérations chez Martha Flora. « Les résidents peuvent ainsi toujours trouver un endroit où ils se sentent bien. Le Meander leur offre des possibilités de rencontres et d'activités diverses selon leurs besoins. »

Ce concept a été spécialement pensé pour les personnes atteintes de démence, sur base de recherches scientifiques et des expériences pratiques dans ce domaine.

« Les couleurs, la lumière, les matériaux et l'architecture au sein du « Méandre » sont adaptés pour que les personnes atteintes de démence se sentent en sécurité », confirme Cornélie Scholten. « Avec une moyenne de 250 m², chaque « Méandre » offre un grand espace de vie supplémentaire qui réduit considérablement le niveau de stress de nos résidents et améliore fortement leur qualité de vie. »

Par ailleurs, le concept stimule le bien-être des résidents, mais aussi celui du personnel soignant. « Nos collaborateurs sont également stimulés par le « Méandre ». Ils sont fiers et motivés. Travailler dans un si bel environnement leur procure une grande satisfaction. L'espace et la tranquillité du « Méandre » leur permettent aussi d'accorder toute leur attention aux résidents. »



Nos collaborateurs sont également stimulés par le « Méandre ». Ils sont fiers et motivés. Travailler dans un si bel environnement leur procure une grande satisfaction.

**CORNÉLIE SCHOLTEN –
MARTHA FLORA**



INNOVATION AUX PAYS-BAS

Le Meander s'appuie sur le concept de hubs de soins, mais va encore plus loin. Il crée une expérience agréable pour les résidents et leur offre la tranquillité dans les espaces de vie colorés, spacieux mais aussi stimulants.

- Le concept est spécifiquement conçu pour les soins aux personnes atteintes de démence
- Il réduit le stress grâce à un cadre de vie protecteur

**MARTHA FLORA HILVERSUM •
HILVERSUM, NL**

Construire et gérer de manière durable

En plus de développer des concepts innovants, Aedifica investit dans la construction et la gestion durables d'immobilier de santé. Chaque jour, Aedifica s'efforce de rendre son portefeuille plus durable et en 2021, le groupe a prouvé une fois de plus son rôle de pionnier dans ce domaine.

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre à zéro (net) pour l'ensemble du portefeuille immobilier d'ici 2050, Aedifica a développé un cadre d'évaluation pour chaque pays dans lequel le groupe est actif, et qui tient compte des réglementations locales. Ce cadre reprend les exigences techniques pour les constructions neuves et durables de résidences de soins, en matière d'environnement, d'efficacité énergétique, de santé et de qualité pour les usagers. Le groupe s'inscrit dans une démarche globale de développement durable, d'un point de vue écologique, mais aussi en prenant en compte le bien-être et le confort des habitants.

Aedifica a toutefois déjà dépassé ce cadre théorique. Les exemples néerlandais et allemands en sont les preuves.

VERS LE « ZÉRO ÉMISSION » AUX PAYS-BAS

Aux Pays-Bas, les projets de développement s'inscrivent déjà dans le cadre d'évaluation du développement durable d'Aedifica. En effet, le respect des normes nationales néerlandaises (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn - GPR) est encouragé ou fait même partie intégrante du processus de permis de construire. La version néerlandaise du cadre d'évaluation du développement durable d'Aedifica est donc parfaitement conforme à la norme.

Le portefeuille néerlandais du Groupe comprend déjà 5 bâtiments achevés et 7 projets en cours de développement conformes au cadre d'évaluation et à la norme GPR. Les bâtiments achevés obtiennent un score GPR moyen de 8,1 (comparable à un certificat « BREEAM Excellent »). Après évaluation de ces établissements de soins durant l'année 2021, diverses améliorations ont été apportées aux bâtiments en concertation avec les différents intervenants (entrepreneurs, promoteurs et exploitants). Des mesures ont notamment été prises pour augmenter la part des énergies renouvelables, pour réduire davantage la consommation d'eau et pour augmenter le débit de ventilation.



DOMAINES CIBLÉS PAR LE CADRE D'ÉVALUATION D'AEDIFICA POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Efficacité énergétique

Exemple : réduire la consommation d'énergie et accroître la part des énergies renouvelables

Environnement

Exemple : réduire la consommation d'eau et promouvoir la biodiversité

Santé

Exemple : garantir une bonne qualité et une bonne circulation de l'air

Qualité de vie

Exemple : optimiser l'accessibilité des bâtiments



VILLA NUOVA - VORDEN, NL



MARTHA FLORA ROTTERDAM · ROTTERDAM, NL

12

SITES DE SOINS CERTIFIÉS GPR
AUX PAYS-BAS

8,1

SCORE MOYEN DES BÂTIMENTS
NÉERLANDAIS CONFORMES
AU GPR

PREMIER BÂTIMENT « À ZÉRO ÉMISSION NETTE » EN ALLEMAGNE

Die Rose im Kalletal, dans le Land allemand de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, bénéficie d'une faible demande en énergie, inférieure à 75 kWh/m². Cet établissement de soins est donc relativement économe en énergie depuis sa mise en service. Le bâtiment a récemment été connecté à une centrale à biomasse locale, ce qui permet d'alimenter la maison de repos en énergie 100 % renouvelable. En Allemagne, c'est donc aussi le tout premier bâtiment d'Aedifica « à zéro émission nette » de gaz à effet de serre. Le site répond par ailleurs en grande partie aux exigences du cadre d'évaluation d'Aedifica pour le développement durable en Allemagne. Enfin, Aedifica a décidé d'investir dans l'installation de panneaux solaires sur le toit, en concertation avec l'exploitant.

Die Rose im Kalletal

- Un bâtiment économe en énergie, relié à une centrale biomasse locale
- Le premier bâtiment d'Aedifica en Allemagne avec 100 % d'énergie renouvelable
- En complément, Aedifica investit désormais dans des panneaux solaires

DIE ROSE IM KALLETAL
· KALLETAL, DE

Lettre aux actionnaires

Cher lecteur,

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

EXPANSION EUROPÉENNE

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

Tous les investissements réalisés en 2021 ont permis de faire croître le portefeuille immobilier d'Aedifica qui représente 587 sites et une capacité de plus de 32.700 résidents et plus de 11.000 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* a augmenté d'environ 1.082 millions € (+28 %) pour atteindre 4.896 millions € (contre 3.815 millions € en début d'exercice). Au 31 décembre 2021, le Groupe dispose par ailleurs d'un programme d'investissement dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours qui représente au total quelques 767 millions €. Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait atteindre 5,5 milliards € d'ici fin 2024.

RÉSULTATS SOLIDES

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

Aedifica doit ces excellents résultats de l'exercice écoulé à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de tous ses collaborateurs. Le conseil d'administration tient donc à féliciter et à remercier sincèrement l'équipe d'Aedifica pour sa contribution au développement du Groupe.

CROISSANCE DURABLE

Aedifica se concentre plus que jamais sur ses objectifs de durabilité qu'elle met en pratique en investissant dans le (re)développement et la rénovation des établissements de soins (bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle en Irlande et aux Pays-Bas notamment). L'ambitieuse stratégie

POUR L'EXERCICE 2022, LE CONSEIL
D'ADMINISTRATION PRÉVOIT
UNE AUGMENTATION DU DIVIDENDE
BRUT DE

9%

À

3,70 €

PAR ACTION

SERGE WIBAUT,
PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2021, Aedifica a une nouvelle fois prouvé qu'elle pouvait réaliser ses ambitions de croissance, et ce malgré un environnement macroéconomique volatil.

STEFAN GIELENS, CEO



STEFAN GIELENS · SERGE WIBAUT

de développement durable du Groupe porte ses fruits, comme en témoignent les scores de différentes évaluations ESG. Le score GRESB, le Green Star Rating et le MSCI rating ont sensiblement progressé, alors que le Sustainability Risk Rating a continué à diminuer. Le reporting environnemental du Groupe a reçu un EPRA sBPR Gold Award pour la deuxième année consécutive. Par ailleurs, Aedifica a émis sa première obligation durable pour un montant total de 500 millions €, portant le financement durable du Groupe à 28 %.

CROISSANCE FUTURE

En 2021, Aedifica a une nouvelle fois prouvé qu'elle pouvait réaliser ses ambitions de croissance, et ce malgré un environnement macroéconomique volatil. Le Groupe souhaite poursuivre sur la même voie en 2022. Cette nouvelle année a déjà permis à Aedifica de concrétiser ses ambitions de croissance à l'international avec la réalisation d'une série de projets aux Pays-Bas, en Allemagne et en Finlande.

Diverses nouvelles opportunités d'investissement sont également à l'étude. La croissance future du Groupe est en outre déjà assurée par un vaste programme d'investissement. Cette combinaison de nouveaux investissements et d'engagements existants en matière de développement, d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement de nombreux sites, permet à Aedifica de constituer un portefeuille d'immeubles de grande qualité. Ceux-ci génèrent des rendements nets attractifs. Aedifica peut ainsi renforcer sa position de référence sur le marché européen de l'immobilier de santé coté en bourse.

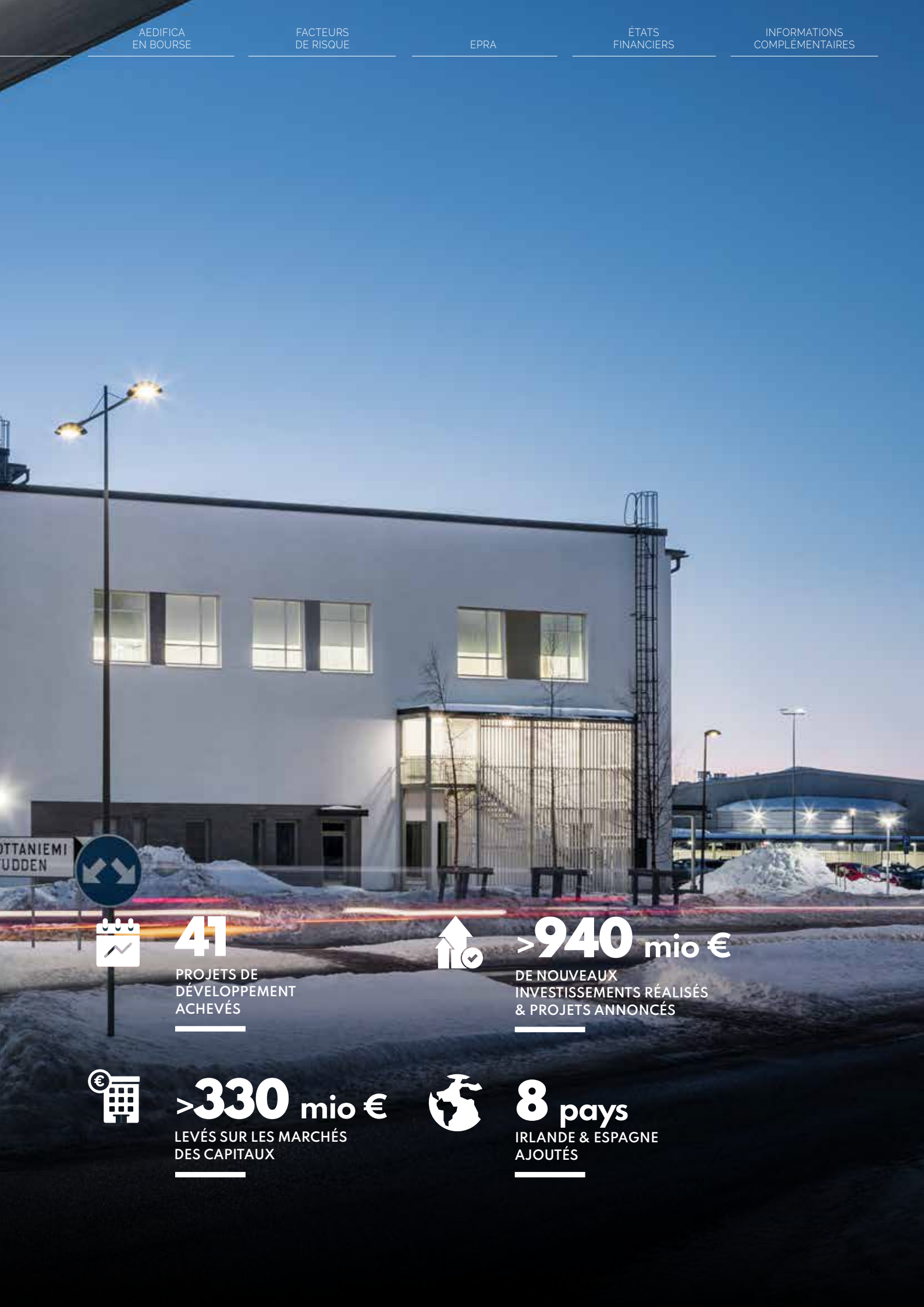
Pour l'exercice 2022, l'EPRA Earnings* devrait s'élever à 4,77 € par action. Le conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 9 % à 3,70 € par action.

Serge Wibaut
Président du
conseil d'administration

Stefan Gielens
Chief Executive Officer

Aedifica en 2021

Aedifica construit l'immobilier de santé du futur depuis plus de 16 ans. Grâce à l'efficacité de notre stratégie, notre portefeuille immobilier a pu croître de 24 % chaque année. Il atteint aujourd'hui une valeur de 4,9 milliards €. En 2021, nous avons à nouveau réalisé nos ambitions d'acteur de référence au niveau international. Nous avons ainsi déployé de très nombreux nouveaux investissements, en réalisant plus de 40 projets de développement et en ajoutant l'Irlande et l'Espagne aux pays présents dans notre portefeuille. Les investisseurs apprécient la recette d'Aedifica. Cela s'est traduit par une forte demande pour la première obligation durable du Groupe, qui bénéficie d'une notation de crédit « investment grade » de S&P, et par plusieurs augmentations de capital réussies.



41

PROJETS DE
DÉVELOPPEMENT
ACHEVÉS



>940 mio €

DE NOUVEAUX
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS
& PROJETS ANNONCÉS



>330 mio €

LEVÉS SUR LES MARCHÉS
DES CAPITAUX



8 pays

IRLANDE & ESPAGNE
AJOUTÉS

2021

IRLANDE

9 sites
>780 résidents
43.000 m²
92 mio € en juste valeur
89 mio € de pipeline
24 ans de WAULT¹
5,3% rendement locatif²

ROYAUME-UNI

102 sites
>6.700 résidents
297.400 m²
822 mio € en juste valeur
66 mio € de pipeline
22 ans de WAULT¹
6,4% rendement locatif²

SUÈDE

22 sites
120 résidents &
600 enfants
16.000 m²
78 mio € en juste valeur
8 mio € de pipeline
13 ans de WAULT¹
5,0% rendement locatif²

FINLANDE

198 sites
3.000 résidents &
10.600 enfants
229.700 m²
860 mio € en juste valeur
100 mio € de pipeline
12 ans de WAULT¹
5,4% rendement locatif²

NOUVEAU 2021

NOUVEAU 2021

ESPAGNE

1 terrain
3 mio € de pipeline

BELGIQUE

83 sites
8.600 résidents
507.500 m²
1.213 mio € en juste valeur
74 mio € de pipeline
22 ans de WAULT¹
5,3% rendement locatif²

PAYS-BAS

72 sites
>3.200 résidents
348.200 m²
564 mio € en juste valeur
75 mio € de pipeline
18 ans de WAULT¹
5,5% rendement locatif²

ALLEMAGNE

101 sites
>10.300 résidents
588.700 m²
1.058 mio € en juste valeur
352 mio € de pipeline
23 ans de WAULT¹
5,2% rendement locatif²

1. Weighted average unexpired lease term : durée moyenne pondérée résiduelle des baux.

2. 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 »).

3. Juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* et le droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

EN PLEINE EXPANSION

**587**SITES
+91**2.030.000 m²**+279.000 m²**20 ans**WAULT¹**4.744 mio €**JUSTE VALEUR³
(+1.071 mio €)**767 mio €**

DE PIPELINE

**100%**

TAUX D'OCCUPATION

**>32.700**RÉSIDENTS
+5.100**5,5%**RENDEMENT LOCATIF²

NOTRE ÉQUIPE

**114**

COLLABORATEURS

**40 ans**

ÂGE MOYEN

**39**

FEMMES

**75**

HOMMES

FINANCES

**232 mio €**

REVENUS LOCATIFS

42,6%

TAUX D'ENDETTEMENT

**4,35€/action**

EPRA EARNINGS*

**3,40€/action**

DIVIDENDE BRUT

**BBB avec une
perspective stable**

NOTATION FINANCIÈRE DE S&P

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE
DES ENTREPRISES**55.000 €**DE DONS À DES
ORGANISATIONS
CARITATIVES**28%**FINANCEMENT
DURABLE**Stratégie de durabilité**

MISE À JOUR

**Politique des droits humains**

MISE EN ŒUVRE

**Charte relations
fournisseurs responsables**

MISE EN ŒUVRE

Belgique

En 2021, Aedifica a acquis une maison de repos et a annoncé un forward purchase pour un montant total d'environ 37 millions €. En outre, le Groupe a annoncé un investissement de 47 millions € dans le redéveloppement de huit maisons de repos bruxelloises. Quatre projets d'extension et de rénovation ont également été réalisés.

PROJET D'AVENIR DANS HUIT MAISONS DE REPOS BRUXELLOISES

En mai 2021, Aedifica a annoncé un investissement de 47 millions € dans le redéveloppement de huit maisons de repos à Bruxelles. L'accent est ici mis sur la durabilité sociale et environnementale. Grâce à ce projet de pérennisation, le Groupe peut garantir que des soins de haute qualité continueront à être offerts dans le futur au sein de ces établissements.

- Amélioration du confort et de l'expérience des résidents
 - Création de nouveaux espaces de soins et de vie commune
 - Rénovation des salles de bain
 - Optimisation de l'accès pour les personnes en chaise roulante

- Investissements dans l'efficacité énergétique des bâtiments
 - Installation de systèmes d'efficacité énergétique
 - Installation de nouvelles fenêtres
 - Remplacement de l'isolation
 - Installation de nouveaux systèmes de ventilation
- Les travaux seront effectués de 2022 à 2027
- Le repositionnement de l'immobilier de santé existant offre à Aedifica un potentiel de développement important pour l'avenir (en ce qui concerne l'amélioration de son propre portefeuille et comme source de nouvelles acquisitions)

84 millions €

DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS ET DE NOUVEAUX
PROJETS ANNONCÉS

4

PROJETS ACHEVÉS



RÉSIDENCE LE DOUAIRE • ANDERLUES, BE
PROJET DE DÉVELOPPEMENT À ACHEVER
D'ICI 2024



SORGVLIET • LINTER, BE
MAISON DE REPOS, PROJET D'EXTENSION ACHEVÉ EN JUILLET 2021

En améliorant la durabilité de notre portefeuille, nous contribuons non seulement à une solution pour la crise climatique, mais nous avons également l'occasion d'investir dans des rénovations qui améliorent la qualité de vie des résidents et renforcent l'esprit communautaire.

STÉPHANIE LOMME,
COUNTRY MANAGER BELGIUM

Allemagne

En 2021, le portefeuille d'Aedifica en Allemagne a franchi la barre du milliard d'euros grâce à l'acquisition de 22 maisons de repos et à l'achèvement de sept projets de développement. En outre, la construction de cinq campus de soins issus du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe conclu en 2020 a débuté.

Grâce à notre vaste programme d'investissement, Aedifica réalise une étape importante dans l'expansion de son portefeuille allemand. De cette façon, nous continuons à construire l'immobilier de santé du futur, tout en apportant une réponse aux besoins en matière de soins et de logement de la population vieillissante d'Allemagne.

HEINZ BEEKMANN,
COUNTRY MANAGER GERMANY

En Allemagne, Aedifica dispose d'un vaste programme d'investissement composé de nombreux nouveaux projets de développement et de rénovation pour un montant de plus de 350 millions €, ce qui représente 46 % du programme d'investissement total. Une fois ces projets achevés, le portefeuille allemand s'élèvera à plus de 1,4 milliard €, constituant ainsi le portefeuille le plus important d'Aedifica dans un seul pays.



MAISON DE REPOS ALTE ZWIRNEREI • GERSDORF, DE - ACQUISE EN 2021



SENIORENQUARTIER WOLFSBURG • WOLFSBURG, DE
PROJET DE DÉVELOPPEMENT ACHÉVÉ EN DÉCEMBRE 2021



CAMPUS DE SOINS PLAUE • PLAUE, DE
AEDIFICA A FAIT UN DON DE 7.500 € AU CAMPUS DE SOINS EN VUE DE L'ACHAT DE MATÉRIEL DE RÉÉDUCATION.

356 millions €

DE NOUVEAUX
INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS ET DE NOUVEAUX
PROJETS ANNONCÉS

7

PROJETS ACHÉVÉS

>1 milliard €

VOLUME TOTAL DU PORTEFEUILLE

>350 millions €

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

CONNECTER LES GÉNÉRATIONS

La résidence de soins d'Aedifica à Plauen réunit différentes générations et offre des soins aux personnes âgées, mais aussi aux jeunes qui ne peuvent plus vivre de manière autonome. Ces jeunes ont besoin de soins différents de ceux des personnes âgées. Ce campus innovant propose donc des services adaptés à chaque génération pour que chaque résident se sente à la maison. Les résidents bénéficient entre autre d'un salon vidéo, d'une salle de sport ou d'une terrasse sur le toit, et participent régulièrement à des excursions pour assister à des concerts et à des événements.

Pays-Bas

En 2021, Aedifica a acquis deux résidences de soins qui sont déjà en exploitation et a ajouté sept nouveaux projets de développement à son programme d'investissement aux Pays-Bas. Ainsi, le Groupe a réalisé et annoncé environ 63 millions € de nouveaux investissements. Quatre projets de développement ont également été réalisés.



WAARDER MOLENDIJK - WAARDER, NL -
PROJET DE DÉVELOPPEMENT QUI
SERA ACHEVÉ D'ICI 2023

63 millions €

DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS ET DE NOUVEAUX
PROJETS ANNONCÉS

4

PROJETS ACHEVÉS

**Partenariat
stratégique**

DANS LE SEGMENT DES
FONDATIONS

PARTENARIAT STRATÉGIQUE AVEC DUNAVAST-SONNEBORGH

En octobre 2021, Aedifica a conclu un partenariat stratégique avec Dunavast-Sonneborgh pour développer conjointement l'immobilier de santé aux Pays-Bas, plus particulièrement dans le segment des fondations sans but lucratif.

- Dunavast et Sonneborgh sont des promoteurs et des investisseurs immobiliers expérimentés qui disposent d'un réseau étendu dans le marché des soins de santé néerlandais.

- Excellente opportunité de constituer un nouveau pipeline de projets de (re)développement de qualité pour Aedifica.
- Priorité à la durabilité : les dernières normes NZEB seront appliquées.
- Ambition de développer un portefeuille d'environ 100 millions €.
- 2 projets de développement à Alphen a/d Rijn et Waarder pour un montant de 15 millions € déjà annoncés en décembre 2021.



LTS WINSCHOTEN - WINSCHOTEN, NL -
CAMPUS DE SOINS ACHEVÉ EN DÉCEMBRE 2020

En unissant nos forces à celles de Dunavast-Sonneborgh, nous créons de nouvelles opportunités pour poursuivre notre croissance aux Pays-Bas, en particulier dans le secteur des fondations sans but lucratif. En combinant nos connaissances, davantage de personnes âgées néerlandaises pourront compter sur des concepts de soins durables et innovants qui donnent aux résidents l'espace nécessaire pour recevoir des soins de la manière qu'ils préfèrent.

CHARLES-ANTOINE VAN AELST,
CIO

Royaume-Uni

Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets au Royaume-Uni pour un montant d'environ 110 millions €. Cinq maisons repos ont été acquises au cours de l'année, tandis que trois projets de développement ont été ajoutés au programme d'investissement. En outre, deux forward purchases et deux projets d'extension ont été achevés.

UNE ÉQUIPE LOCALE AU ROYAUME-UNI

Aedifica a établi une équipe locale au Royaume-Uni en intégrant son partenaire britannique de longue date en gestion immobilière, Layland Walker. En accueillant cette équipe au sein de la famille Aedifica, nous créons l'opportunité parfaite pour étendre davantage nos activités au Royaume-Uni.

- Près de 20 ans d'expérience en gestion immobilière
- Relations de travail durables avec les locataires
- Réseau étendu sur le marché britannique de la santé
- L'ensemble du personnel actuel a rejoint l'équipe d'Aedifica, assurant ainsi la continuité

110 millions €

DE NOUVEAUX
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS
ET DE NOUVEAUX PROJETS
ANNONCÉS

4

PROJETS ACHEVÉS

Equipe locale

MISE EN PLACE



L'ÉQUIPE LOCALE D'AEDIFICA
AU ROYAUME-UNI



AYLESBURY MARTIN DALBY - AYLESBURY, UK
PROJET DE DÉVELOPPEMENT
À ACHEVER D'ICI LA FIN 2022



ABBOTS WOOD MANOR - HAILSHAM, UK
MAISON DE REPOS ACQUISE EN JANVIER 2021

Le marché de l'immobilier de santé au Royaume-Uni offre à Aedifica de nombreuses possibilités de croissance. Au Royaume-Uni, la population des plus de 80 ans devrait doubler pour atteindre 10 % de la population totale d'ici 2050. En outre, le marché de soins est encore très fragmenté en raison du grand nombre des exploitants locaux de santé du secteur privé qui gèrent principalement de petits bâtiments obsolètes.

BRUCE WALKER,
COUNTRY MANAGER UK

Finlande

En 2021, l'équipe Hoivatilat a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets en Finlande pour un montant d'environ 95 millions €. Sept établissements de soins ont été acquis au cours de l'année, tandis que neuf projets de développement ont été ajoutés au programme d'investissement. En outre, 20 projets de développement d'un montant de 85 millions € ont été achevés. Les projets de notre programme d'investissement finlandais sont conçus et développés par notre équipe locale Hoivatilat.

LOHJA SAHAPIHA

Cette communauté de services à Lohja est l'exemple parfait de ce à quoi ressemble l'avenir de l'immobilier de santé en Finlande : un campus de soins ultramoderne qui combine des soins aux personnes âgées et des services de garde d'enfants fournis par deux prestataires de soins différents, parfaitement intégré dans son quartier.

- Jusqu'à 50 personnes âgées et 60 enfants
- Spécialement conçu pour enrichir leur vie en créant des opportunités pour qu'ils se rencontrent et partagent leurs expériences
- Zone extérieure avec une cour de récréation
- Exploitée par Attendo & Pilke



LOHJA SAHAPIHA · LOHJA, FI
COMMUNAUTÉ DE SERVICES ACHEVÉE EN JUIN 2021



95 millions €

DE NOUVEAUX
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS
ET DE NOUVEAUX PROJETS
ANNONCÉS

20

PROJETS ACHEVÉS

La régularité avec laquelle nous ajoutons de nouveaux projets à notre pipeline de développement démontre l'intérêt continu des exploitants et des villes finlandaises pour nos concepts immobiliers. La demande pour nos établissements de santé reste élevée et nous sommes impatients de poursuivre le développement de nos activités en Europe du Nord. Ensemble, nous créons une société meilleure.

ATTE NIITYLÄ,
CEO HOIVATILAT FINLAND



HELSINKI KANSANTIE · HELSINKI, FI
PROJET DE DÉVELOPPEMENT
À ACHEVER D'ICI LA FIN 2022

HELSINKI KANSANTIE

Cette école moderne sera conçue et développée par notre équipe Hoivatilat car son offre a été retenue lors d'un appel d'offres lancé par la ville d'Helsinki.

- Jusqu'à 360 enfants
- Attention particulière accordée aux normes environnementales et à l'efficacité énergétique en incluant des installations pour l'énergie géothermique et solaire
- Exploitée par la municipalité d'Helsinki
- Date d'achèvement estimée : Q4 2022

Suède

En 2021, Aedifica a acquis un vaste portefeuille de 16 établissements de soins récents, renforçant ainsi notre position sur le marché suédois. En outre, la construction d'un nouveau centre de soins résidentiels spécialisés pour les personnes ayant des besoins particuliers, a été annoncée en août, tandis que deux écoles ont été achevées au second semestre 2021. Comme en Finlande, les projets de notre programme d'investissement suédois sont conçus et développés par notre équipe locale Hoivatilat.

ACQUISITION DE 16 CENTRES DE SOINS RÉSIDENTIELS POUR DES PERSONNES HANDICAPÉES

En septembre 2021, Aedifica a acquis un portefeuille important de 14 établissements de soins existants et deux projets de développement.

- Investissement total: 53 millions €
- Conçus spécifiquement pour fournir des soins spécialisés et offrir un logement aux personnes ayant des besoins particuliers
- 114 résidents
- 7 exploitants privés & sans but lucratifs
- Principales localisations dans la région métropolitaine de Stockholm
- Apport en nature



KÄLLBERGA - NYNÄSHAMN, SE
ILLUSTRATION D'UNE ÉCOLE EN CONSTRUCTION

56 millions €

DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS ET DE NOUVEAUX
PROJETS ANNONCÉS

2

PROJETS ACHEVÉS



SUNNERSTA 120:2 & 120:4 - UPPSALA, SE
CENTRE DE SOINS RÉSIDENTIELS
SPÉCIALISÉS ACQUIS EN
SEPTEMBRE 2021

L'acquisition du portefeuille de 16 établissements de soins a une valeur stratégique importante, car elle nous a donné l'occasion d'accroître notre visibilité sur le marché suédois et de développer des relations avec de nouveaux exploitants et municipalités. Cela ouvre de nouvelles possibilités pour l'expansion de notre portefeuille avec nos propres projets de développement.

MARIA FRID,
CEO HOIVATILAT SWEDEN

Irlande

En 2021, Aedifica a fait ses premiers pas en Irlande avec une importante série d'investissements dans sept maisons de repos existantes et cinq nouveaux projets de développement. En moins d'un an, le groupe a accumulé un portefeuille qui s'élèvera à environ 180 millions € au moment de l'achèvement des projets annoncés.

**Février
2021**

PREMIERS INVESTISSEMENTS

179 millions €

DE NOUVEAUX
INVESTISSEMENTS RÉALISÉS
ET DE NOUVEAUX PROJETS
ANNONCÉS

DÉVELOPPEMENT DE TROIS MAISONS DE REPOS DURABLES

En octobre 2021, Aedifica a annoncé la construction de trois nouvelles maisons de repos à Tramore, Waterford City et Kilkenny. Conformément à nos engagements en matière de durabilité, les trois maisons de repos auront de très bonnes performances énergétiques.

- Investissement total: 44 millions €
- >270 résidents nécessitant une assistance permanente
- Systèmes à haut rendement énergétique appliquant les dernières normes NZEB
- Date d'achèvement estimée: Q1 2023
- Exploitant expérimenté avec un palmarès solide



DUBLIN STEPASIDE • DUBLIN, IE
PROJET DE DÉVELOPPEMENT
À ACHEVER D'ICI 2023



BUNCLODY CARE HOME • BUNCLODY, IE -
MAISON DE REPOS, ACQUISE
EN FÉVRIER 2021



BRÍDHAVEN • MALLOW, IE
MAISON DE REPOS ACQUISE EN FÉVRIER 2021

En entrant sur le marché irlandais, Aedifica n'a pas manqué son coup. Depuis notre premier investissement en février 2021, nous avons développé un portefeuille conséquent qui nous a permis de renforcer notre position et notre visibilité sur ce marché.

STEFAN GIELENS, CEO

Espagne

Aedifica a annoncé son premier investissement en Espagne à la fin de 2021. L'ambition du Groupe est d'investir 75 millions € dans le développement d'une série de projets entièrement nouveaux avec un partenaire local expérimenté. La construction de ces premiers projets commencera en 2022.

Ambition

PORTEFEUILLE INITIAL DE

1.000 unités

75 millions €

INVESTISSEMENT

DÉVELOPPEMENT DE MAISONS REPOS À L'ÉPREUVE DU TEMPS EN ESPAGNE

Aedifica et Neurocare Home s'associent et ont signé un accord de partenariat pour combiner leurs expertises en matière de prestataire de soins et d'immobilier de santé. Dans le cadre de cet accord, Aedifica a pour objectif d'investir dans une série de projets de maisons de repos de haute qualité qui seront développées par Neurocare Home, qui exploitera les établissements de soins après leur achèvement. Cela permet à Aedifica, en coopération avec un partenaire local expérimenté, d'acquérir des biens immobiliers de santé qui seront nouvellement construits et à l'épreuve du temps.

1^{ère} phase

- Jusqu'à 5 projet seront lancés en 2022
- Madrid, Castille-León & Andalousie
- Premier terrain acquis

Concept de soins résidentiels innovant

- Centres de soins à petite échelle au sein d'infrastructures à grand échelle
- Patios aérés et verdurés à chaque étage
- Chambres individuelles avec salle de bain
- Focus sur la durabilité

Contrats de location

- 5,5 % rendement locatif initial
- 30 ans, triple net
- Entièrement indexés sur l'IPC

Neurocare Home

- Vaste expérience dans le développement immobilier de santé
- Modèle d'affaires solide pour l'exploitation d'établissements de soins
- Exploitation actuelle de 420 lits dans trois établissements de soins
- Expansion active de ses activités en Espagne

L'Espagne offre une opportunité d'investissement attrayante, car le marché des soins est encore relativement fragmenté et le vieillissement de la population ainsi que le manque de logements adéquats pour les personnes âgées entraîneront une demande croissante d'immobilier de santé de haute qualité. Nous sommes très heureux de cette étape importante dans notre histoire de croissance européenne et nous travaillons déjà à la poursuite du développement de nos activités en Espagne.

SVEN BOGAERTS, CM&AO



Faits marquants de 2021

SENIORZENTRUM ALTE ZWIRNEREI · GERSDORF, DE



ÉMISSION OBLIGATAIRE DURABLE DE 500 MILLIONS €

En septembre, Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligataire durable pour un montant total de 500 millions €. La forte demande des investisseurs pour Aedifica s'est traduite par un carnet d'ordres de 1,8 milliard €, couvrant plus de 3,6 fois la taille de la transaction. Le produit de l'émission obligataire sera utilisé pour (re)financer des établissements de santé répondant aux critères de durabilité et d'écologie tels que définis dans le Sustainable Finance Framework.

➤ page 50

>330 MILLIONS € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

Aedifica a réalisé une augmentation de capital en espèces et deux augmentations de capital par apport en nature, ce qui a permis de lever plus de 330 millions € et de doter le groupe de ressources financières suffisantes pour poursuivre sa croissance.

➤ page 51

NOTATION FINANCIÈRE INVESTMENT GRADE

En août, Aedifica a reçu sa première notation financière de S&P Global. Le Groupe s'est vu attribuer une note d'investissement BBB avec une perspective stable. La notation permet à Aedifica de bénéficier d'un meilleur accès aux marchés des capitaux avec des conditions de financement attractives, tout en attirant une base d'investisseurs plus large.

➤ page 50

**BBB avec une
perspective stable**
NOTATION DE CRÉDIT S&P —

DEUX NOUVEAUX PAYS DANS LE PORTEFEUILLE

Aedifica a poursuivi la diversification de son portefeuille en 2021, avec de premiers investissements en Irlande et en Espagne. En Irlande, Aedifica a d'ores et déjà annoncé des investissements d'environ 180 millions €. En Espagne, le Groupe a conclu un accord de partenariat pour le développement d'un portefeuille initial de 75 millions €.

➔ pages 24-25

AMÉLIORATION DE TOUS LES SCORES DE DURABILITÉ

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

	2021	2020
EPRA sBPR	Gold	Gold
GRESB	66★★	57★
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,9)	Low (17,8)
MSCI	BBB	BB

AEDIFICA EST RECONNUE COMME GREAT PLACE TO WORK

En 2021, Aedifica a mené une enquête auprès de ses collaborateurs en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas. Cette enquête et une analyse approfondie de la culture d'entreprise ont valu à Aedifica d'être reconnue comme « Great Workplace » lors de sa première participation. L'entreprise bénéficie désormais du label Great Place to Work® Certified 2022. Les équipes finlandaises et suédoises d'Hoivatilait ont également reçu ce label.

➔ page 96



Nous sommes ravis que notre personnel ait déjà reconnu Aedifica comme une société « Great Place to Work » lors de notre première participation à l'enquête.

WERNER DIGNEF, HR MANAGER



Ces solides résultats sont une belle récompense pour les efforts déployés par l'équipe au cours de l'année écoulée. Grâce à notre ambitieux plan d'action RSE, nous continuerons à progresser en matière de responsabilité sociale des entreprises dans les années à venir.

RAOUL THOMASSEN, COO

943,5

mio €

NOUVEAUX INVESTISSEMENTS ET
PROJETS DANS 100 SITES

41

projets

DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT
ACHEVÉS POUR UN TOTAL DE
289 MILLIONS €

LA PROXIMITÉ CLIENT EST AU CENTRE DE LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE D'AEDIFICA

Alors qu'Aedifica poursuit sa croissance et son expansion dans de nouveaux pays, le Groupe a rationalisé sa structure d'entreprise en 2021. Un modèle opérationnel a été conçu au cours de l'année 2021. Il vise à entrelacer efficacement les activités principales d'Aedifica au niveau du siège et des équipes locales, en maximisant la réactivité locale et le partage de connaissances.

Réactivité locale avec le soutien du siège

- Chaque équipe locale se concentre sur les activités du cœur de métier d'Aedifica, tout en s'appuyant sur le siège social de Bruxelles pour les services de support (départements financier, juridique, RH, IT, etc.).

Centres d'excellence pour le partage de connaissances

- Afin de soutenir les équipes locales dans leurs activités, des « centres d'excellence » ont été créés. Ils rassemblent l'expertise et le savoir-faire des différentes équipes nationales et encouragent la coopération et la communication. Ces centres d'excellence sont coordonnés par le siège et collaborent avec les représentants des pays.

Nouveau modèle opérationnel

- Centré sur le client : proximité avec les marchés locaux
- Agile : prise de décision rapide
- Gouvernance et contrôles solides : ligne de responsabilités claires et adhésion du personnel
- Valeurs : promotion d'une culture d'entreprise commune dans toutes les équipes
- Adaptable aux nouveaux pays

Grâce à cette nouvelle façon de travailler, Aedifica est équipée pour poursuivre sa trajectoire de croissance de manière pérenne. Notre nouvelle structure tire parti des forces que nous avons développées au fil des années et offre une plateforme de partage des connaissances et des meilleures pratiques.

Grâce à ce modèle d'entreprise évolutif, nous pourrions continuer à développer notre formule de réussite dans chaque pays où nous opérons, tout en respectant les exigences uniques des clients des différents marchés locaux.





TRANSFORMATION FINANCIÈRE

Le déploiement d'un système de planification des ressources de l'entreprise (ERP) en 2020 pour gérer les rapports d'entreprise par le biais d'un système central a été poursuivi par le Groupe en 2021 qui l'a étendu aux filiales étrangères. Un système de gestion de la trésorerie a été mis en place. Ce système offre une vision et un reporting permettant d'optimiser la trésorerie, de gérer les liquidités et de contrôler la dette et les prêts interentreprises. Aedifica dispose désormais des bons outils pour la surveillance et le contrôle, grâce à des processus rationalisés pour l'ensemble du Groupe.

- Internalisation de la comptabilité des entités néerlandaises, allemandes, britanniques et luxembourgeoises au siège de Bruxelles
- Mise en œuvre d'un système de gestion de la trésorerie (SGT)
- Amélioration de la qualité des données et de l'efficacité du reporting financier pour soutenir l'entreprise et créer de la valeur

Les reportings de tous les pays sont gérés via un système centralisé. Nous pouvons ainsi maintenir une structure d'entreprise flexible, avec des circuits de décision courts dans une organisation en pleine croissance. Nous pouvons maintenant facilement changer d'échelle et étendre nos processus à d'autres régions et segments.

En janvier 2021, la comptabilité de quelque 36 entités était gérée depuis le siège de Bruxelles via le système ERP. À la fin de 2021, ce nombre avait déjà été porté à 45.

Chiffres clés¹

+24%

REVENUS LOCATIFS

+30%

EPRA EARNINGS*

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

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

2. Voir la note annexe 44.6.

Patrimoine immobilier (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*	4.686.521	3.621.522
Droits d'utilisation sur terrains	57.947	51.825
Projets de développement	151.954	141.320
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	4.896.422	3.814.667

Actif net par action (en €)	31/12/2021	31/12/2020
Actif net après déduction du dividende ² 2019/2020, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	77,35	65,75
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-0,75	-1,58
Actif net après déduction du dividende ² 2019/2020	76,60	64,17
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.308.157	33.086.572

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	4.896.422	3.814.667
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	258.725	252.274
Autres actifs	6.720	234
Total des actifs	5.161.867	4.067.175
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.808.488	2.222.523
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-27.317	-52.212
Intérêts minoritaires	4.226	2.625
Capitaux propres	2.785.397	2.172.936
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.197.131	1.757.683
Autres passifs	179.339	136.556
Total des capitaux propres et du passif	5.161.867	4.067.175
Taux d'endettement (%)	42,6%	43,2%

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (18 mois)
EPRA Earnings* (en €/action)	4,35	6,14
EPRA NRV* (en €/action)	88,36	74,01
EPRA NTA* (en €/action)	76,05	62,92
EPRA NDV* (en €/action)	72,35	58,70
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	4,9%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	5,3%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,5%	0,2%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	16,7%	18,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	16,7%	18,5%

Notre stratégie

Spécialisée dans les investissements en immobilier de santé en Europe, Aedifica se concentre en particulier sur le logement des personnes âgées nécessitant des soins. Grâce à une stratégie couronnée de succès ces 16 dernières années, le Groupe fait désormais figure de référence sur le marché de l'immobilier de santé coté en bourse et a l'ambition de développer cette position dans les années à venir.

La stratégie du Groupe porte ses fruits. La juste valeur de son patrimoine immobilier* s'élève à 4,9 milliards €, soit un taux de croissance annuel moyen de 24 %. Cette croissance permet à Aedifica de réaliser plusieurs économies d'échelle et d'encore optimiser sa performance.

Économies d'échelle

- Gestion optimale du portefeuille avec des partenaires de renom, qui tient compte des exigences de durabilité en constante évolution
- Forte diversification des risques
- Capacité accrue à saisir les opportunités d'investissement
- Plus grande liquidité du titre
- Accès aisé aux marchés des capitaux

Optimisation de la performance

- Revenus prévisibles
- Optimisation des coûts fixes
- Amélioration de l'EPRA Earnings* par action et, par conséquent, du rendement pour les actionnaires
- Confirmation de notre pertinence sociétale pour toutes les parties prenantes

Stratégie d'entreprise

La stratégie d'Aedifica repose sur quatre piliers principaux : le potentiel de croissance, l'expertise, la diversification et la responsabilité sociétale des entreprises¹. Aedifica ouvre la voie d'une croissance continue dans les années à venir en investissant dans un secteur dont le potentiel de croissance est lié à la démographie, en tirant parti de son expertise et en diversifiant ses investissements sur trois axes.

1 POTENTIEL DE CROISSANCE

INVESTIR DANS LE BESOIN CROISSANT EN IMMOBILIER DE SANTÉ



- En 2060, plus de 10 % de la population européenne aura plus de 80 ans. Dans les 40 prochaines années, la demande en immobilier de santé va également s'intensifier.
- Le vieillissement affectera la « consommation » de soins, ce qui aura un impact sur le développement d'autres segments de soins et d'activités connexes, tels que les soins à court terme, ambulatoires et spécialisés. Ces tendances favoriseront le développement de (nouveaux) segments de l'immobilier de santé (hôtels pour patients, centres de réhabilitation, hôpitaux, centres médicaux, centres de santé mentale, centres de soins résidentiels pour personnes handicapées, etc.).
- Les prestataires de soins continuent d'élargir et d'adapter leurs activités. Les opérateurs privés et publics comptent de plus en plus sur les investisseurs privés pour financer les infrastructures immobilières de santé qui accompagnent l'évolution de la société et de ses besoins.

2 EXPERTISE

TIRER PARTI DE L'EXPERTISE ET DES CONNAISSANCES ACQUISES AU COURS DES 16 DERNIÈRES ANNÉES

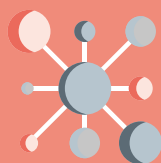


- Aedifica développe des partenariats à long terme avec ses opérateurs. Elle comprend leurs besoins spécifiques tout en soutenant leur croissance à long terme.
- Le Groupe est un partenaire d'investissement engagé et proactif qui propose une offre comprenant le développement, le redéveloppement, l'acquisition et/ou la rénovation de bâtiments. Il agit toujours en y associant des concepts de soins innovants, les nouvelles technologies et la durabilité.

1. Voir pages 36-37.

3 DIVERSIFICATION

DIVERSIFIER SUR LE PLAN
DE LA GÉOGRAPHIE, DU TYPE
DE LOCATAIRES ET DU TYPE
DE BÂTIMENTS



Plateforme paneuropéenne

- 8 pays
- Une expérience reconnue pour l'entrée sur de nouveaux marchés et la création d'une plateforme de croissance pérenne : la proximité locale associée à des économies d'échelle
- Un modèle économique « prêt à l'emploi » pouvant être déployé sur de nouveaux marchés
- La diversification géographique prévient toute dépendance excessive à l'égard d'un concept de soins ou d'un système de sécurité sociale spécifique ; elle permet également de diversifier davantage notre base de locataires
- L'exploration continue de nouveaux marchés européens

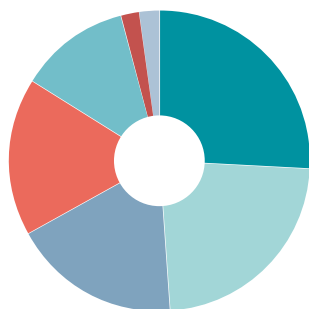
Grand nombre de groupes de locataires

- >130 groupes de professionnels et de prestataires de soins spécialisés
- Des flux de revenus diversifiés : aucun locataire ne génère plus de 12 % du revenu locatif total du Groupe
- Poursuite de la diversification de notre base locative

Différents types de bâtiments

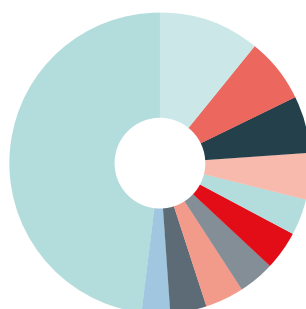
- Priorité donnée à l'immobilier de santé pour les personnes âgées
- Investissement en immobilier pour d'autres types de soins : accueil des enfants, soins spécialisés pour les personnes handicapées, soins de santé mentale, soins de réadaptation, enseignement (spécialisé), etc.
- Combinaison de plusieurs types de soins sur un seul site

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
EN JUSTE VALEUR (%)



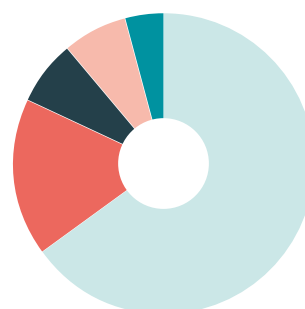
26%	Belgique
23%	Allemagne
18%	Finlande
18%	Royaume Uni
12%	Pays-Bas
2%	Irlande
2%	Suède

RÉPARTITION DES LOYERS
CONTRACTUELS PAR GROUPE
DE LOCATAIRES (%)



11%	Korian
7%	Colisée
6%	Azurit Rohr
5%	Orpea
4%	Maria Mallaband
4%	EMVIA
4%	Vulpia
4%	Bondcare
4%	Attendo
3%	Burlington
48%	Autre <3%

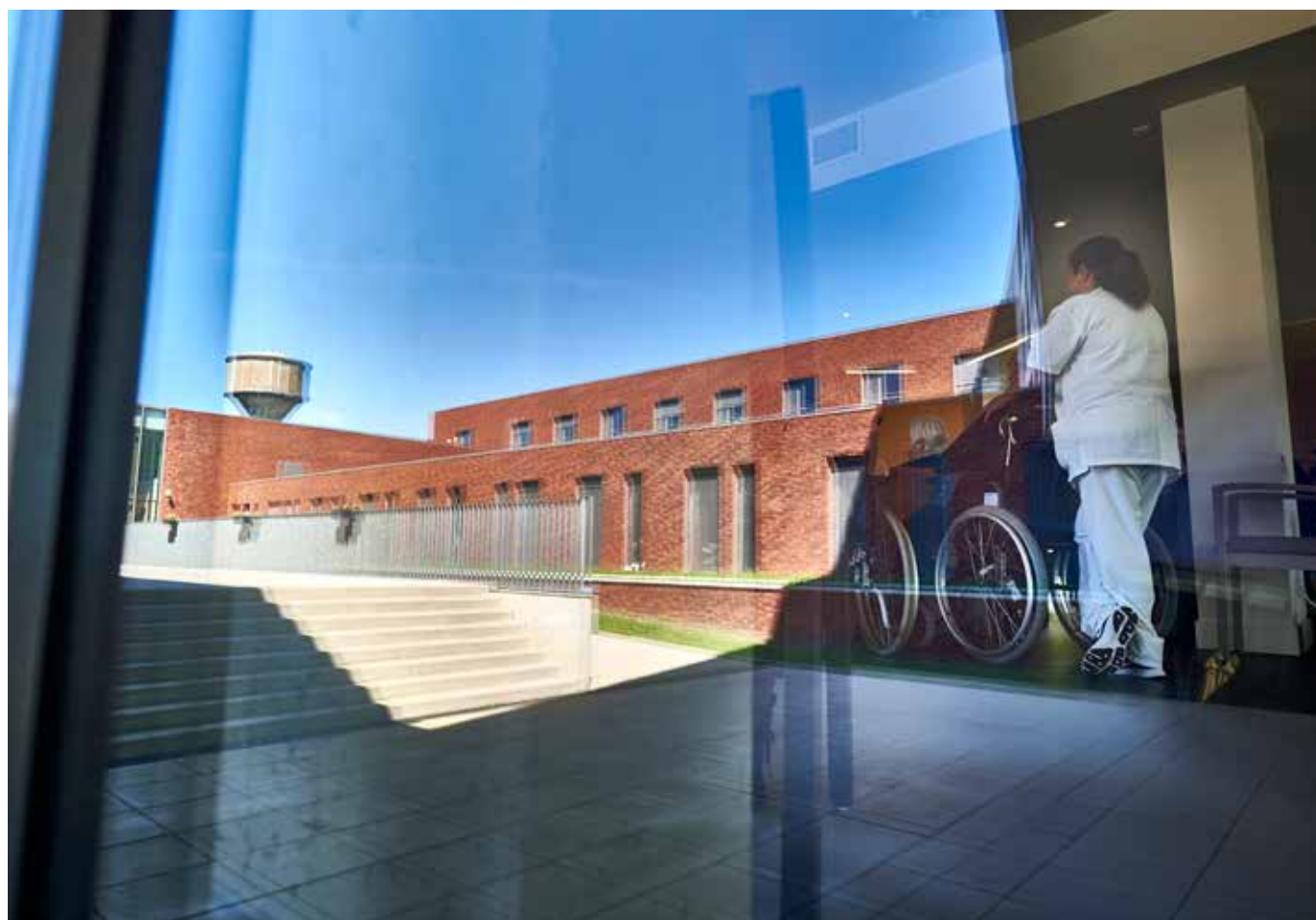
RÉPARTITION PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT
EN JUSTE VALEUR (%)



65%	Maisons de repos
17%	Etablissements de soins pour seniors à vocation mixte
7%	Crèches
7%	Autres segments de soins
4%	Logements pour seniors

Stratégie RSE

L'entrepreneuriat durable fait partie intégrante de l'ADN d'Aedifica. Nous sommes convaincus que la croissance et le succès à long terme de notre entreprise dépendent du bien-être des résidents dans nos bâtiments et, plus généralement, de notre pertinence pour la société. Nous sommes déterminés à soutenir les personnes et les communautés qui nous entourent et à protéger la planète. Pour ce faire, nous unissons nos forces à celles de nos partenaires opérationnels afin de réaliser des investissements et des développements responsables sur le plan environnemental et social.



NOTRE POLITIQUE RSE

Notre stratégie de responsabilité sociétale des entreprises se concentre sur trois domaines clés : la réduction de notre empreinte environnementale, le renforcement de nos relations avec chaque partie prenante et la poursuite de notre croissance comme organisation durable, leader du secteur de l'immobilier de santé en Europe.

NOTRE PORTEFEUILLE



RÉDUIRE NOTRE
IMPACT ENVIRON-
NEMENTAL, NOS
COÛTS OPÉRA-
TIONNELS ET NOS
RISQUES



- Mesurer et réduire l'impact environnemental
- Minimiser les risques (sécurité, technique, matériaux, etc.)
- Respecter les réglementations (futures) en matière de construction
- Optimiser le confort interne
- Stimuler les investissements éco-efficaces des opérateurs et/ou de tiers
- Répondre aux besoins de logements pour seniors dans le futur

NOS PARTENAIRES



RENFORCER NOS
RELATIONS AU SEIN
DU SECTEUR DE
L'IMMOBILIER DE
SANTÉ



- Optimiser les relations avec les opérateurs
- Partager les connaissances relatives à l'immobilier durable avec le secteur de la santé
- Nous connecter à nos communautés et mieux comprendre les besoins des clients et des opérateurs
- Être le premier investisseur immobilier dans le secteur de la santé en Europe qui se soucie de ses résidents.

NOTRE ORGANISATION



ÊTRE UN LEADER
DANS LE SECTEUR
DE L'IMMOBILIER
DE SANTÉ



- Investir dans la formation et le développement de nos équipes
- Disposer d'un solide programme de santé et de bien-être
- Rester attractif pour les experts de l'immobilier de santé dans le futur
- Respecter les normes éthiques, véritable fondement de notre action
- Proposer un environnement de travail qui valorise la diversité
- Disposer de politiques de gouvernance et de procédures

Business review

4,35 €/action
EPRA EARNINGS*

20 ans
WAULT

232 mio €
REVENUS LOCATIFS

+24 %
CAGR¹

42,6 %
TAUX D'ENDETTEMENT

4,9 mio €
JUSTE VALEUR DU
PATRIMOINE IMMOBILIER*

**Cadre de
développement
durable**

MISE EN PLACE DANS CHAQUE PAYS

**Great Place
to Work**

LABEL OBTENU

**Amélioration des
scores de durabilité**

GRESB, MSCI, SUSTAINALYTICS &
EPRA SBPR



* 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 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 la note annexe 44 des états financiers consolidés.

1. Compound annual growth rate: taux de croissance annuel moyen du portefeuille depuis décembre 2006

Rapport financier¹

943,5 mio €
DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS
ET PROJETS SUR 100 SITES

1. NOS INVESTISSEMENTS

1.1 INVESTISSEMENTS, LIVRAISONS ET CESSIONS EN 2021

943,5 MILLIONS € DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS

Nom	Type	Localisation	Date	Investis- sement (millions €) ²	Pipeline (millions €) ³	Rendement brut (envi- ron %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				20	64				
8 maisons de repos Orpea	Rénovation & redéveloppement (accent sur la durabilité)	Bruxelles	28/05/2021	-	47	En ligne avec le rendement locatif général BE	2024-2027	Prolongation de la durée des baux de 15 ans - NNN	Orpea
Domaine de la Rose Blanche	Acquisition	Durbuy	29/06/2021	20	-	4,5%	-	27 ans - NNN	My-Assist
Résidence le Douaire	Forward purchase	Anderlues	10/10/2021	-	17	4,5%	Q1 2024	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne				286	70				
Portefeuille Azurit (19 sites)	Acquisition	Allemagne	31/03/2021	245	-	5%	-	25 ans - NN	Azurit
5 campus de soins faisant partie du 2 ^{ème} accord-cadre avec Specht Gruppe	Acquisition & développement	Allemagne	29/06/2021	8	70	5%	2022-2023	30 ans - NNN	Accord-cadre de location avec Specht Gruppe
Haus Wedau & Haus Marxloh	Acquisition	Duisburg	26/11/2021	18	-	5,5%	-	25 ans - NN	Procuritas
Sz Borna	Acquisition	Borna	01/12/2021	15	-	5%	-	25 ans - NN	Azurit
Pays-Bas				23,5	39				
Stepping Stones Blaricum ⁴	Acquisition & développement	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Oegstgeest	Acquisition & développement	Oegstgeest	25/02/2021	2	5	5,5%	Q2 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	Acquisition	Oss & Dordrecht	30/03/2021	8	-	6%	-	WAULT 12 ans - NN	Zorghaven Groep
Martha Flora Breda	Acquisition & développement	Breda	28/05/2021	2,5	5	5,5%	Q4 2022	25 ans - NNN	Martha Flora
De Volder Staete	Acquisition & développement	Almere	06/07/2021	1,5	10	5,5%	Q4 2022	25 ans - NNN	Amado Zorg & Stichting Pinahuis
Alphen Raadhuisstraat ⁵	Acquisition & développement	Alphen a/d Rijn	16/12/2021	3	4	5,5%	Q4 2022	15 ans - NN	Stichting Fundis

1. Le présent rapport de gestion est basé sur les comptes consolidés. Il intègre toutefois certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas. Les comptes statutaires seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège de la Société.

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

3. 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 pages 83-85).

Nom	Type	Localisation	Date	Investis- sement (millions €) ²	Pipeline (millions €) ³	Rendement brut (envi- ron %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Waarder Molendijk ⁵	Acquisition & développement	Waarder	16/12/2021	3	5	5,5%	Q2 2023	15 ans - NN	Stichting Fundis
Tiel Bladergroenstraat	Acquisition & développement	Tiel	16/12/2021	2,5	7	5,5%	Q2 2023	20 ans - NNN	Saamborgh
Royaume-Uni ⁶				80	30				
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
Shipleigh Canal Works	Acquisition & développement	Shipleigh	05/03/2021	2	8	6%	Q3 2022	30 ans - NNN	Burlington
Aylesbury Martin Dalby	Acquisition & développement	Aylesbury	17/05/2021	2	10	7%	Q4 2022	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Wellingborough Glenvale Park	Acquisition & développement	Wellingbor- ough	02/07/2021	3	12	5,5%	Q1 2022	30 ans - NNN	Halcyon Care Homes
The Uplands	Acquisition	Shrewsbury	25/10/2021	14	-	6,5%	-	30 ans - NNN	Bondcare
Corby Priors Hall Park ⁷	Développement	Corby	26/11/2021	14	-	5,5%	-	30 ans - NNN	Halcyon Care Homes
Finlande				29,5	65				
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	28/01/2021	-	3	6%	Q1 2022	20 ans - NN	Rinnekehti
Turku Herttuankulma	Développement	Turku	28/01/2021	-	6	6%	Q4 2022	20 ans - NN	Ikifit
Espoo Rajamännynahde	Acquisition	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 ans - NN	Pihlajanterä Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisition	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 ans - NN	Peurunka Oy
Tampereen Haihansuu	Développement	Tampere	15/03/2021	-	3	6,5%	Q1 2022	15 ans - NN	Tampereen ensija turvakoti
Kokkola Ilkantie Kokkola Metsämäentie Kokkola Kärrytie	Acquisition	Kokkola	28/06/2021	12,5	-	7%	-	WAULT 8 ans - NN	Locataires multiples
Kangasala Vällintie	Développement	Kangasala	28/06/2021	-	2,5	6,5%	Q4 2022	15 ans - NN	Pilke
Oulu Juhlarssi	Développement	Oulu	28/06/2021	-	7	6,5%	Q3 2022	15 ans - NN	Attendo
Kotka Särmäjäntie ⁸	Développement	Kotka	31/08/2021	3	-	6,5%	-	15 ans - NN	Autismisäätiö
Kuopio Opistotie	Développement	Kuopio	06/09/2021	2	11	6%	Q4 2022	15 ans - NN	Norlandia
Helsinki Ensikodintie	Redéveloppe- ment	Helsinki	30/09/2021	-	12	6%	Q4 2022	30 ans - NN	Helsingin Ensikoti
Tampere commu- nauté de services	Développement	Tampere	30/09/2021	1	9	6%	Q1 2023	20 ans - NN	2 opérateurs expérimentés
Helsinki Kansantie	Développement	Helsinki	20/10/2021	-	11,5	6%	Q4 2022	20 ans - NN	Municipalité d'Helsinki
Nurmijärven Luhtavillantie ⁹	Développement	Nurmijärvi	31/12/2021	3	-	7%	-	15 ans - NN	Pilke

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.

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

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

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

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

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

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Suède³				47,5	8				
16 centres de soins résidentiels spécialisés	Acquisition sous conditions suspensives	Suède	08/09/2021	47	6	4,5%	2 bâtiments en 2022	WAULT 13 ans - NN	Locataires multiples
Enköping Litslenavägen	Développement	Enköping	19/08/2021	0,5	2	6%	Q3 2022	15 ans - NN	Serigmo Care KÅS
Irlande				97	81,5				
Bridhaven	Acquisition	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Waterford care home New Ross care home Buncloody care home Killerig care home	Acquisition	Waterford New Ross Buncloody Killerig	17/06/2021	26	-	5,5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Millbrook Manor	Acquisition & extension	Saggart	26/07/2021	13	4	5,5%	Q3 2022	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
St. Doolagh's	Acquisition & développement	Balgriffin	26/07/2021	5	14,5	5,5%	Q3 2022	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dublin Stepside	Acquisition & développement	Dublin	23/08/2021	5	25	5,5%	Q3 2023	25 ans - NNN	Virtue
Altadore Nursing Home	Acquisition	Dublin	08/10/2021	18	-	5%	-	25 ans - NNN	Virtue
Tramore Nursing Home, Kilbarry Nursing Home & Kilkenny Nursing Home	Acquisition & développement	Tramore, Waterford City & Kilkenny	19/10/2021	5	38	5,5%	Q3 2022 - Q1 2023	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Espagne				2,5	-				
Salamanca Raimundo	Acquisition & développement	Salamanca	22/10/2021	2,5	-	5,5%	2023	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				586	357,5				

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

2. Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir pages 83-85).

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

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

41 PROJETS ACHEVÉS

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ⁴	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Belgique				13,5			
Kasteelhof	Extension	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 ans - NNN	Korian Belgium
De Duinpieper	Extension & rénovation	Ostende	01/06/2021	3	5,5%	27 ans - NNN	Dorian groep
Sorgvliet	Extension	Linter	09/07/2021	6	5%	Prolongation de la durée du bail de 20 ans - NNN	Korian Belgium
Plantijn	Extension	Kapellen	25/08/2021	1,5	5%	Prolongation de la durée du bail de 27 ans - NNN	Armonea
Allemagne				112			
Seniorenquartier Kaemenas Hof	Développement	Bremen	29/03/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Heiligenhafen	Développement	Heiligenhafen	30/04/2021	13	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Espelkamp	Développement	Espelkamp	17/05/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
SARA Senioren-residenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	31/05/2021	10	5,5%	WAULT 28 ans - NN	SARA
Seniorenquartier Weyhe	Développement	Weyhe	29/09/2021	15	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Wolfsburg	Développement	Wolfsburg	21/12/2021	28	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Cuxhaven	Développement	Cuxhaven	22/12/2021	16	>5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Pays-Bas				35			
Villa Nuova	Développement	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 ans - NNN	Korian Netherlands
Nieuw Heerenhage	Développement	Heerenveen	15/06/2021	20	5,5%	25 ans - NNN	Stichting Rendant
Martha Flora Hulsberg	Développement	Hulsberg	17/11/2021	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Martha Flora Dordrecht	Développement	Dordrecht	08/12/2021	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Royaume-Uni³				36,5			
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	28/01/2021	16	5,5%	25 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Bessingby Hall	Extension	Bessingby	31/01/2021	1	6%	WAULT 22 ans - NNN	Burlington
The Sycamores	Extension	Wakefield	10/06/2021	1	6%	WAULT 18 ans - NNN	Burlington
Priesty Fields	Forward purchase	Congleton	20/10/2021	18,5	5,5%	30 ans - NNN	Handsale

41 projets

DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT ACHEVÉS POUR UN MONTANT TOTAL DE 289 MILLIONS €

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Finlande				85			
Kempele Ihmemaantie	Développement	Kempele	22/01/2021	2	6,5%	20 ans - NN	Kotoisin
Oulunsalon Vihannestie	Développement	Oulu	26/02/2021	1	7%	15 ans - NN	Siriuspäiväkodit
Porin Kerhotie	Développement	Pori	19/03/2021	3	7%	15 ans - NN	Dagmaaria
Lohjan Saha- piha (soins pour seniors)	Développement	Lohja	30/06/2021	7	6%	15 ans - NN	Attendo
Lohjan Sahapiha (crèche)	Développement	Lohja	30/06/2021	1	6%	15 ans - NN	Pilke
Kuopion Männistönkatu	Développement	Kuopio	30/06/2021	5	6%	15 ans - NN	Municipalité de Kuopio
Kuopion Amerikanraitti	Extension	Kuopio	15/07/2021	1	8%	15 ans - NN	Priimi
Lohja Porajankuja	Développement	Lohja	16/07/2021	2	5,5%	20 ans - NN	Aspa
Raahen care home	Développement	Raahen	15/08/2021	7,5	5,5%	15 ans - NN	Municipalité de Raahen
Kajaanin Uittontie	Développement	Kajaani	31/08/2021	3	7%	20 ans - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Oulu Ukkoherrantie	Développement	Oulu	17/09/2021	2,5	6,5%	20 ans - NN	Rinnekehti
Kuusankosken Keva	Développement	Kuusankosken	30/09/2021	2,5	6,5%	15 ans - NN	Validia
Oulu Salonpään koulu	Développement	Oulu	30/09/2021	6	7%	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Espoon Matinkartanontie	Développement	Espoo	08/11/2021	19	6,5%	25 ans - NN	Kristillinen koulu
Oulu Valjastie	Développement	Oulu	30/11/2021	5	9%	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Salo Papinkuja	Développement	Salo	30/11/2021	4	6%	20 ans - NN	Huhtihovi
Hämeenlinna Kampuskaarre	Développement	Hämeenlinna	15/12/2021	3	6,5%	20 ans - NN	Stafiko
Jyväskylän Harjutie	Développement	Jyväskylä	21/12/2021	2,5	7%	15 ans - NN	Musiikkipäiväkodit Priimi
Turun Lemmöntie	Développement	Turku	29/12/2021	3	6%	15 ans - NN	Rinnekehti
Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	Développement	Helsinki	30/12/2021	5	6%	10 ans - NN	Pääkaupungin turvakodit
Suède²				7			
Upplands Väsby Havregatan	Développement	Upplands Väsby	01/08/2021	3,5	6,5%	15 ans - NN	Norlandia Förskolor
Förskola Kallinge	Développement	Ronneby	15/11/2021	3,5	7%	15 ans - NN	Täby- pedagogerna
Total				289			

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

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

11 CESSIONS AFIN D'OPTIMISER LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Nom	Localisation	Pays	Date	Prix de vente (millions €) ²
Randolph House	Scunthorpe	Royaume-Uni	08/02/2021	1,3
De Notelaar (terrain)	Olen	Belgique	22/03/2021	0,3
Service-Residenz Schloss Bensberg	Bergisch Gladbach	Allemagne	30/06/2021	17,5
Martha Flora Lochem	Lochem	Pays-Bas	02/08/2021	2,0
The Elms	Sutton	Royaume-Uni	26/08/2021	0,9
Bois de la Pierre (terrain)	Wavre	Belgique	24/09/2021	0,2
Residentie La Tour	Roermond	Pays-Bas	06/10/2021	9,7
Vinea Domini (terrain)	Witmarsum	Pays-Bas	19/11/2021	0,0
Devonshire House & Lodge Elburton Heights	Plymouth	Royaume-Uni	23/11/2021	7,7
De Notelaar (terrain)	Olen	Belgique	14/12/2021	0,2
Residentie Sibelius	Oss	Pays-Bas	22/12/2021	14,2
Total				54,0

**CHANTIER DE CONSTRUCTION EN FINLANDE**

1.2 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS APRÈS LE 31 DÉCEMBRE 2021

58 MILLIONS € DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Nom	Type	Localisation	Date	Investisse- ment (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni ³				-	16				
Market Drayton Great Hales	Développe- ment	Market Drayton	17/02/2022	-	16	6%	Q1 2023	30 ans - NNN	MMCG
Finlande				-	10				
Liminka Saunarannantie	Développe- ment	Liminka	16/03/2022	-	2,5	6%	Q3 2022	15 ans - NN	Pilke
Kerava Lehmuskatu	Développe- ment	Kerava	16/03/2022	-	7,5	6%	Q4 2022	20 ans - NNN	Municipality of Kerava
Irlande				5,5	26,5				
Dublin Crumlin	Développe- ment	Dublin	10/03/2022	5,5	26,5	5,5%	Q4 2023	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Total				5,5	52,5				

7 PROJETS DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT ACHEVÉS

Nom	Type	Localisation	Date	Investisse- ment (millions €) ⁴	Rendement brut (environ%)	Contrat	Exploitant
Allemagne				7			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisition sous conditions suspensives	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 ans - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Pays-Bas				23			
LLT Almere Buiten	Développement	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 ans - NNN	Saamborgh
Het Gouden Hart Soest ⁵	Développement	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ⁵	Développement	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Goes	Développement	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 ans - NNN	Martha Flora
Stepping Stones Blaricum ⁵	Développement	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Finlande				3			
Jyväskylä Haukankaari	Développement	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 ans - NN	RinneKoti
Total				33			

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

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

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

4. Pour les projets de développements achevés, les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, les montants comprennent la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

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

CESSION D'UN PORTEFEUILLE DE 9 BÂTIMENTS AFIN D'OPTIMISER LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

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



DE STATENHOF • LEIDEN, NL

ORPEA DANS LA TOURMENTE

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

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

La prise en charge des personnes âgées par les opérateurs européens se fait dans un cadre hautement réglementé et contrôlé. Par le passé, d'autres pays européens ont également connu des incidents liés à la qualité des soins. De tels incidents conduisent normalement à une intensification des inspections par les autorités compétentes et/ou à des sanctions spécifiques (ex. : arrêt temporaire des admissions ou fermeture d'établissement dans des cas exceptionnels). Les autorités de contrôle portent ensuite une attention particulière à la mise en place et à l'exécution d'un plan d'action correctif par l'opérateur mis en cause. Ces incidents peuvent enfin mener à des changements de réglementation, dans un pays ou une région, visant à améliorer la qualité des soins au

sein du secteur. Lorsqu'elles imposent de nouvelles réglementations, les autorités essaient toutefois de le faire sans perturber le marché ou les opérateurs pour éviter tout effet pervers : leur but est en effet d'améliorer la qualité des soins et non l'inverse. Aedifica est profondément convaincue qu'un cadre réglementaire équilibré et des inspections adéquates devraient permettre de réduire les incidents et les turbulences sur le marché, pour le bienfait des résidents, des opérateurs et de toutes les parties prenantes du marché.

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

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





2. IMPACT DU COVID-19

Les conséquences de la pandémie de Covid-19 sur la société en général ont encore été vives en 2021. Toutefois, les programmes de vaccination – y compris les rappels – déployés dans toute l'Europe depuis 2021 et l'émergence de nouveaux variants de la Covid-19, qui semblent moins sévères, ont permis une amélioration significative de la situation. Fin 2021, il n'y avait plus d'indication de surmortalité due au virus. Au 31 décembre 2021, la pandémie n'a donc **pas eu d'impact significatif sur les résultats du Groupe**.

Depuis le début de 2021, des **programmes de vaccination** ont été mis en œuvre dans tous les pays où Aedifica est active. La priorité a été donnée aux résidents et au personnel des établissements de soins. La vaccination - rappels compris - de ces groupes prioritaires est terminée dans la plupart des pays européens. De nombreux opérateurs signalent ainsi une amélioration de l'opinion publique concernant leur perception de risque sur les établissements de soins. Ils indiquent également que le taux d'occupation (qui a chuté de l'ordre de 5 à 10 % dans certains pays du fait de la surmortalité, de l'arrêt des admissions ou d'autres restrictions comme la limitation des visites) repart à la hausse. Les premiers signes d'un changement de tendance ont commencé à apparaître au deuxième trimestre de 2021, entraînant une amélioration globale des taux d'occupation des résidents vers la fin de 2021. La « vague Omicron » fin 2021 et début 2022 pourrait ralentir temporairement une reprise de l'occupation des résidents. Mais il est généralement admis que cette tendance positive se poursuivra en 2022. Les rapports des opérateurs¹ montrent également une meilleure couverture des loyers, grâce à l'amélioration du taux d'occupation. Concernant la couverture des loyers, certains surcoûts ont néanmoins été relevés. Ces derniers sont notamment liés au manque de personnel lors des vagues de Covid-19 et ont encore des conséquences sur cette couverture.

Malgré la pandémie, il n'y a en tout cas **pas eu d'impact négatif significatif sur le paiement des loyers**. Cela s'explique en partie par le fait que le taux d'occupation moyen des exploitants d'établissements de soins s'est maintenu à un niveau permettant aux locataires de respecter leurs obligations, et ce dans tous les pays du portefeuille. Par ailleurs, les autorités (locales) de divers pays ont approuvé des programmes d'aide visant à couvrir (en partie) les coûts supplémentaires qui ont pesé sur les opérateurs d'établissements de soins à la suite des mesures Covid-19. Dans plusieurs pays, ces programmes ont cependant pris fin dans le courant de l'année 2021.

Le marché de l'investissement en immobilier de santé a été très dynamique en 2021. Il a été globalement caractérisé par une compression des rendements. Il n'en demeure pas moins que les **fondamentaux du marché de l'immobilier de santé** (vieillesse de la population, consolidation du marché des opérateurs de soins et financement public des soins) restent sains et intacts, et qu'ils ressortent même renforcés par la crise. De même, les projets de développement d'Aedifica se poursuivent comme prévu, avec des projets de construction qui continuent normalement.

Grâce à la solidité de son bilan, de la situation de sa trésorerie, de sa base de locataires et de la diversification de son portefeuille, Aedifica estime être bien positionnée pour absorber les risques à court terme de la pandémie de Covid-19 (à savoir l'éventuel impact négatif de la pandémie sur la capacité des opérateurs d'établissements de soins à payer leur loyer). Elle peut également faire face à la volatilité générale du climat macro-économique résultant de la pandémie, et continuer à suivre et à soutenir la croissance du secteur des soins en Europe et des besoins en immobilier de santé.

1. Le niveau de détail des rapports reçus des opérateurs varie d'un pays à l'autre. Par exemple, le ratio de couverture des loyers ne sont pas disponibles dans tous les pays où Aedifica est active.

3. GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

3.1 NOTATION FINANCIÈRE

Le 30 août 2021, Aedifica a reçu sa première notation financière de S&P Global. Le Groupe s'est vu attribuer une note d'investissement BBB avec une perspective stable. Aedifica s'est engagée dans ce processus de notation financière afin de bénéficier d'un meilleur accès aux marchés des capitaux avec des conditions de financement attractives (voir section 3.2 ci-dessous), tout en attirant une base d'investisseurs plus large. Selon S&P, cette notation reflète la solidité du bilan et du modèle économique d'Aedifica. La perspective stable se traduit par des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux globalement longs qui devraient continuer à générer une pérennité des profits au cours des prochaines années. La notation financière de S&P est disponible sur le site web d'Aedifica.

3.2 ÉMISSION OBLIGATAIRE DURABLE DE 500 MILLIONS €

Le 2 septembre 2021, Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligataire durable pour un montant total de 500 millions €. Les obligations sont émises pour une durée de 10 ans et payent un coupon fixe de 0,75% par an. La forte demande des investisseurs pour Aedifica s'est traduite par un carnet d'ordres de 1,8 milliard €, couvrant plus de 3,6 fois la taille de la transaction.

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

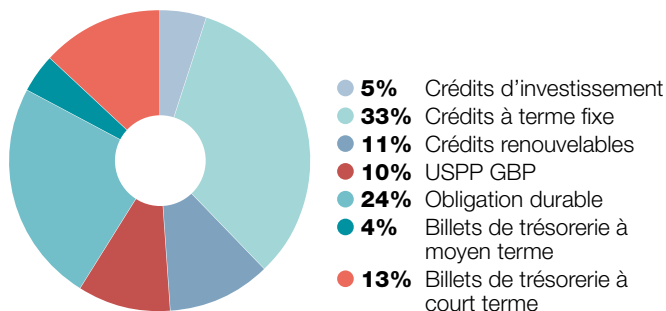
L'obligation est cotée à la Bourse de Luxembourg (Euro MTF Market) depuis le 9 septembre 2021.

Cette obligation durable est un élément supplémentaire à notre stratégie de durabilité à long terme. Elle nous permettra d'accélérer nos efforts en matière de développement durable et de réduire l'empreinte écologique de notre portefeuille.

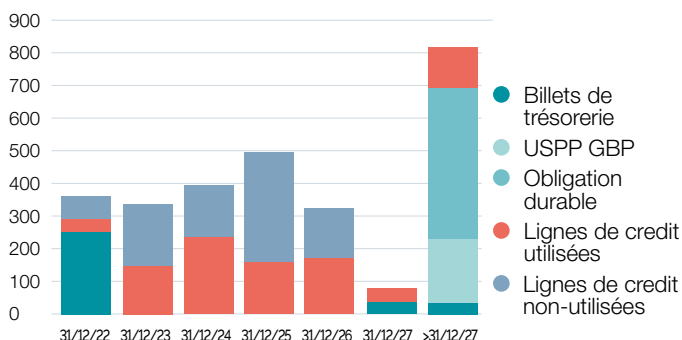
INGRID DAERDEN, CFO

3.3 DETTES FINANCIÈRES

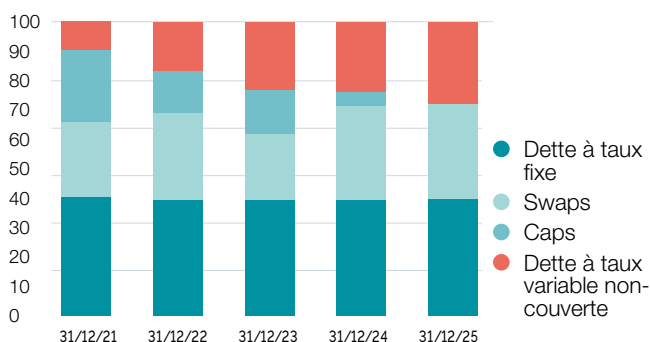
COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES (%)



ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES (EN MILLIONS €)



COUVERTURE DES TAUX¹ (%)



Au cours de l'exercice 2021, Aedifica a renforcé ses ressources financières. Le Groupe a conclu de nouveaux financements bancaires à long terme aux échéances situées entre 2024 et 2033 pour un montant total de 1.329 millions € :

- une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £, réalisée avec succès par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Ces obligations ont des échéances de 7 et 12 ans et un coupon de respectivement 2,58 % et 2,79 % ;
- un placement privé de 10 millions € d'une durée de 7 ans a été conclu à un taux d'intérêt fixe de 1,329 % ;
- des crédits bancaires conclus par Aedifica SA pour un montant total de 370 millions € dont 305 millions € pour des nouveaux financements et 65 millions € pour des refinancements anticipés (dont 40 millions € en tant qu'« emprunt vert » dans le cadre de notre Sustainable Finance Framework) ;
- des crédits bancaires de 235 millions € (dont 135 millions € ont été utilisés afin de refinancer des crédits d'investissement) conclus par Hoivatil Oyj ;
- Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligataire durable pour un montant total de 500 millions € avec une durée de 10 ans et un coupon fixe de 0,75 % par an (voir section 3.2).

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

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

Dettes financières (en millions €) ²	Lignes	Utilisation	Dont des billets de trésorerie
31/12/2022	389	319	276
31/12/2023	371	166	-
31/12/2024	432	256	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	189	-
31/12/2027	92	92	50
>31/12/2027	889	889	37
Total au 31 décembre 2021	3.064	2.087	363
Durée résiduelle moyenne (en années) ³	4,7	5,7	-

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

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

Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques

caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable d'Aedifica. Au 31 décembre 2021, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 90,3 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale (31 décembre 2020 : 72,9 %). La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans.

3.4 CAPITAL

En 2021, Aedifica a réalisé une augmentation de capital en espèces, ainsi que deux augmentations de capital par apport en nature, ce qui a permis au Groupe de lever plus de 330 millions €. Ces augmentations de capital ont renforcé les fonds propres d'Aedifica et ont permis de financer en partie des acquisitions et des projets de développement tout en maintenant un bilan solide, dotant le Groupe de moyens financiers suffisants pour poursuivre sa croissance.

Augmentation de capital de 286 millions €

Le 9 juin 2021, Aedifica a lancé avec succès une augmentation de capital en espèces dans le cadre du capital autorisé par le biais d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding », « ABB ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux pour un montant brut de 286 millions €. Ainsi, le 15 juin 2021, la Société a émis 2.800.000 nouvelles actions à un prix de souscription de 102 € par action, soit 285.600.000 € (prime d'émission incluse). Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2021 à partir du 15 juin 2021 (coupon n°29 et coupons suivants). Dans le cadre de cette opération, le coupon n°28 représentant le droit au dividende pro rata temporis pour la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 14 juin 2021 inclus a été détaché le 11 juin 2021.

Apport en nature de 20 millions €

Le 29 juin 2021, l'acquisition de la maison de repos Domaine de la Rose Blanche à Durbuy (Belgique) a été réalisée par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain dans Aedifica SA. L'apport a été compensé par l'émission de 184.492 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 29 juin 2021 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2021 à partir du 15 juin 2021 (coupon n°29 et coupons suivants).

Apport en nature de 27 millions €

Le 8 septembre 2021, le Groupe a acquis 14 bâtiments et les terrains correspondants⁴ par l'apport en nature de 100 % des actions de la société immobilière suédoise qui contrôle (indirectement) le portefeuille. L'apport a été compensé par l'émission de 237.093 nouvelles actions Aedifica à la suite d'une augmentation de capital par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé. Les nouvelles actions sont cotées en bourse depuis le 8 septembre 2021 et donnent droit à un dividende pro rata temporis pour l'exercice 2021 à partir du 15 juin 2021 (coupon n°29 et coupons suivants).

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

1. En supposant que la dette au 31 décembre 2021 reste inchangée.

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

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

4. Voir communiqué de presse du 24 juin 2021.

4. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS

4.1 RÉSULTATS CONSOLIDÉS¹

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

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

1. Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 31 décembre 2020 ont été établis par différence sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). Les acquisitions ont été enregistrées à la date effective du transfert de contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2021.01-2021.03	2021.04-2021.06	2021.07-2021.09	2021.10-2021.12	2021.01-2021.12	2020.01-2020.12	Var. (%) à périmètre constant* °	Var. (%)
Belgique	15.428	15.425	15.797	15.898	62.548	58.228	+1,0%	+7,4%
Allemagne	9.302	10.007	12.393	13.269	44.971	35.625	+0,8%	+26,2%
Pays-Bas	7.302	7.523	7.895	7.709	30.429	24.627	+1,2%	+23,6%
Royaume-Uni	11.551	11.698	13.182	13.480	49.911	41.754	+1,6%	+19,5%
Finlande	9.387	9.695	9.947	10.768	39.797	27.029	+0,8%	+47,2%°°
Suède	217	218	591	932	1.958	272	+0,8%	+621,0%°°
Irlande	164	354	843	1.143	2.504	-	+0,0%	-
Espagne	-	-	-	-	-	-	+0,0%	-
Total	53.351	54.920	60.648	63.199	232.118	187.535	+1,9%	+23,8%

° 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.

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

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

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

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

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

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

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

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts** nettes d'Aedifica s'élèvent à 27,5 millions € (31 décembre 2020 : 25,1 millions €). Le **taux d'intérêt**

effectif moyen* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 1,6 % est inférieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,7 %). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 32,2 millions € (31 décembre 2020 : 28,3 millions €).

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

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

L'**EPRA Earnings*** (voir page 155) atteint 151,5 millions € (31 décembre 2020 : 116,2 millions €), soit 4,35 € par action (31 décembre 2020 : 4,23 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions résultant des augmentations de capital de 2020 et 2021. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de 4,28 € qui avait été annoncée dans la déclaration intermédiaire du conseil d'administration du troisième trimestre 2021.

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

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹ et des projets de développement** représente une hausse de 160,2 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2020 : 5,1 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe ou en plafonnant le taux. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2021 représente un produit de 14,8 millions € (31 décembre 2020 : une charge de 5,6 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Les **plus-values sur les ventes d'immeubles de placement** (31 décembre 2021 : 0,5 million € ; 31 décembre 2020 : -1,8 million €) sont aussi prises en considération ici.
- **Dépréciation du goodwill** (31 décembre 2021 : charge de 3,5 millions €) liée à l'acquisition des actions de la société de gestion immobilière britannique Layland Walker.

- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 46,5 millions € au 31 décembre 2021 contre une charge de 11,0 millions € au 31 décembre 2020) comprennent deux éléments. Les impôts différés (charge de 46,2 millions € au 31 décembre 2021 contre une charge de 11,1 millions € au 31 décembre 2020) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. L'exit tax (charge de 0,3 million € au 31 décembre 2021 contre un produit de 0,1 million € au 31 décembre 2020) correspond à la variation entre l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date de fusion prévue.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 281,8 millions € (31 décembre 2020 : 103,9 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 8,10 € (31 décembre 2020 : 3,78 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 138,9 millions € (31 décembre 2021, 12 mois ; 31 décembre 2020 : 139,7 millions €, 18 mois) – comme calculé dans les comptes annuels statutaires abrégés en page 230 – ou 3,98 € par action (31 décembre 2020 : 5,24 € par action).



LOHJA ASUNTOMESSUALUE, FI

4.2 BILAN CONSOLIDÉ

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	4.896.422	3.814.667
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	258.725	252.274
Autres actifs	6.720	234
Total des actifs	5.161.867	4.067.175
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.808.488	2.222.523
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-27.317	-52.212
Intérêts minoritaires	4.226	2.625
Capitaux propres	2.785.397	2.172.936
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.197.131	1.757.683
Autres passifs	179.339	136.556
Total des capitaux propres et du passif	5.161.867	4.067.175
Taux d'endettement (%)	42,6%	43,2%

Au 31 décembre 2021, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 95 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2020: 94 %), évalués conformément à la norme IAS 40², pour un montant de 4.896 millions € (31 décembre 2020: 3.815 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2021 : 4.687 millions €; 31 décembre 2020 : 3.622 millions €) sont en augmentation de 1.065 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 635 millions € par les opérations d'investissement, pour -53 millions € par des cessions, pour 289 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés, pour 44 millions € par des différences de taux de change et pour 150 millions € par la variation de juste valeur des immeubles en exploitation détenus en portefeuille. Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :
 - Belgique : +23,1 millions € (+0,6 %) ;
 - Allemagne : +25,4 millions € (+0,7 %) ;
 - Pays-Bas : +13,4 millions € (+0,4 %) ;
 - Royaume-Uni : +28,7 millions € (+0,8 %) ;
 - Finlande : +51,9 millions € (+1,4 %) ;
 - Suède : +5,1 millions € (+0,1 %) ;
 - Irlande : +2,1 millions € (+0,1 %).
- Les **projets de développement** (31 décembre 2021 : 152 millions € ; 31 décembre 2020 : 141 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours (projets de construction ou de rénovation en cours). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel (voir pages 83-85).

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

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 161,7 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis, et les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. La participation restante de 25 % dans Immo SA y est incluse et s'élève à 40,5 millions € au 31 décembre 2021 (31 décembre 2020 : 37,0 millions €).

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

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital. Il s'élève à 958 millions € au 31 décembre 2021³ (31 décembre 2020 : 873 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 2.808 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 décembre 2020 : 2.223 millions €, comprenant encore le dividende de 47 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2021⁴);
- ou à 2.781 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2020 : 2.170 millions €, comprenant encore le dividende de 47 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2021⁴).

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 2.197 millions € (31 décembre 2020 : 1.758 millions €), dont 2.081 millions € (31 décembre 2020 : 1.667 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 42,6 % (31 décembre 2020 : 43,2 %). Le tableau ci-dessous reprend la capacité d'endettement consolidé supplémentaire du Groupe dans les hypothèses d'un taux d'endettement de 65% (taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR belges), de 60% (taux d'endettement maximum compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica) et de 50% (taux d'endettement maximum sur base de la politique financière

d'Aedifica). La capacité d'endettement consolidé supplémentaire est exprimée à actif constant (c'est-à-dire en excluant la croissance du portefeuille immobilier), à actif variable (c'est-à-dire en tenant compte de la croissance du portefeuille immobilier) et selon la diminution de la juste valeur des immeubles de placement que la structure actuelle du bilan peut absorber.

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

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

4.3 ACTIF NET PAR ACTION

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹ et après le paiement du dividende final 2019/2020 en mai 2021², l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 77,35 € au 31 décembre 2021 (65,75 € par action au 31 décembre 2020).

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

3,40 €/action
DIVIDENDE BRUT PROPOSÉ POUR 2021

85%

TAUX DE DISTRIBUTION STATUTAIRE

4.5 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de -8,2 millions € (31 décembre 2020 : +8,1 millions €). Ceux-ci résultent de flux opérationnels nets de +198,3 millions € (31 décembre 2020 : +181,1 millions €), de flux d'investissement nets de -820,9 millions € (31 décembre 2020 : -1.210,1 millions €) et de flux de financement nets de +614,4 millions € (31 décembre 2020 : +1.037,1 millions €).



VILLA TEMPORIS - HASSELT, BE

4.6 AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022 d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2021 d'Aedifica SA. Un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » en page 230.

Le conseil d'administration propose également de distribuer un dividende brut de 3,40 € par action pour l'exercice 2021³, ce qui porterait le taux de distribution à 85%. Le dividende sera payé en mai 2022 après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022. Le dividende sera réparti entre le coupon n° 28 (1,5370 €) et le coupon n° 29 (1,8630 €). Après déduction du précompte mobilier de 15 %⁴, le dividende net total s'élèvera à 2,89 € (1,30645 € pour le coupon n° 28 et 1,58355 € pour le coupon n° 29).

Le résultat statutaire de l'exercice 2021 serait affecté comme présenté dans le tableau à la page 230.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80 % du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

1. L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -0,75 € par action au 31 décembre 2021 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 27,3 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.
2. Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 67,17 € par action au 31 décembre 2020 (tel que publié dans le rapport financier annuel 2019/2020) comprenait donc toujours le dividende final à distribuer en mai 2021, et doit être corrigé de 1,43 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2021. Ce montant correspond au montant total des dividendes finaux versés (47,2 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2020 (33.086.572).
3. Voir page 139 pour plus d'informations sur le dividende d'Aedifica en 2021.
4. Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille immobilier dans l'immobilier de santé résidentiel en Europe, le précompte mobilier s'élève à 15 %. Voir section 4.2 du chapitre « Documents permanents » pour plus d'informations sur le traitement fiscal des dividendes, et la section 4.3 du chapitre « Facteurs de risque ».

5. PERSPECTIVES POUR 2022

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2022 sur une base comparable aux informations financières historiques de la société.

5.1 HYPOTHÈSES

Facteurs externes

- Les **taux d'indexation** des loyers et des charges varient selon les pays, et sont, dans la plupart des pays, liés à l'indice des prix à la consommation (santé). L'indexation du portefeuille britannique est généralement basée sur le « retail price index », mais se limite aux planchers et plafonds d'indexation convenus contractuellement.
- **Valorisation des immeubles de placement** : aucune hypothèse n'est faite concernant les variations de la juste valeur du portefeuille. Les variations de la juste valeur du portefeuille n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*.
- **Taux d'intérêt effectif moyen**, avant activation des intérêts intercalaires : 1,64 %, sur base de la courbe des taux Euribor telle qu'elle se présentait le 9 février 2022, des marges bancaires et des couvertures en cours.
- **Taux de change** : les fluctuations futures des taux de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni et en Suède, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, qui sont tous exprimés en euros. Dans les perspectives ci-dessous, les taux de change de GBP/EUR de 1,15 et SEK/EUR de 0,10 ont été appliqués.

Facteurs internes

- **Loyers** : l'estimation des loyers est basée sur les taux contractuels actuels en vigueur et tiennent compte de l'indexation. Les revenus locatifs estimés incluent des hypothèses concernant les extensions futures du portefeuille (mise en exploitation d'immeubles encore actuellement à l'état de projets en cours de développement et acquisitions éventuelles dont le calendrier ne peut être déterminé avec certitude).
- **Charges immobilières** : les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur les coûts de gestion de l'immobilier interne et externe (honoraires de gestion, etc.), les coûts de maintenance et de rénovation, les taxes et le précompte immobilier, et les assurances.
- **Frais d'exploitation et frais généraux** : ces prévisions intègrent, entre autres, les frais de personnel, informatiques, de bureau, de consultation, administratifs et comptables, ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la Société.

• Programme d'investissement :

- Achèvement des projets du pipeline engagé pour 335 millions € en 2022.
- Nouveaux investissements hypothétiques en 2022 supposés s'élever à 800 millions €, en plus des achèvements des projets du pipeline engagé. Il est supposé que 450 millions € de ces nouveaux investissements généreront immédiatement des flux de trésorerie. Les perspectives sont influencées non seulement par le montant des nouveaux investissements hypothétiques, mais aussi par la date de réalisation de ces investissements au cours de l'année.
- Les sorties de trésorerie en 2022 liées au programme d'investissement décrit ci-dessus s'élèvent à environ 900 millions €. Il s'agit principalement (i) des sorties de trésorerie liées à l'exécution du pipeline de développement engagé s'élevant à environ 350 millions €, (ii) des investissements supplémentaires - non encore engagés - dont on suppose qu'ils seront réalisés au cours de l'exercice 2022, pour un montant d'environ 450 millions €, générant des revenus locatifs conformes aux pratiques actuelles du marché pendant 4 mois en moyenne, et (iii) des projets supplémentaires - non encore engagés - dont on suppose que les paiements en espèces s'élèveront à environ 100 millions € au cours de l'exercice 2022.

• Hypothèses financières :

- Taux d'endettement inférieur à 50% à la fin de 2022 ;
- Variations de la juste valeur des instruments de couverture des dettes financières (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*, et ne sont pas estimables. Ainsi, ces changements n'ont pas d'impact sur les projections présentées ci-dessous
- **Hypothèse de désinvestissement** : hypothèse liée à la vente de certains actifs dans le cadre d'une rotation limitée du portefeuille pour un montant d'environ 100 millions €.
- **Impôts** : les impôts comprennent principalement les impôts sur le bénéfice des filiales consolidées, l'impôt sur le bénéfice réalisé par Aedifica SA à l'étranger et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica SA. En raison de la croissance internationale, la charge fiscale augmente.

5.2 PRÉVISIONS FINANCIÈRES

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans imprévu, le Conseil d'administration estime que les revenus locatifs pour l'exercice 2022 atteindront 269 millions €. Il en résulte un EPRA Earnings* de 175 millions €. En tenant compte du nombre plus élevé d'actions résultant des augmentations de capital de 2021 (voir section 3.2), le Conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,77 € par action (soit une augmentation de 9,6 % par rapport à 2021) et un dividende brut de 3,70 € par action (soit une augmentation de 8,8 %). Ces perspectives sont basées sur une hypothèse de 450 millions € d'investissements supplémentaires générateurs de cash-flow en dehors du pipeline de développement.

Les prévisions tiennent compte de la connaissance et de l'évaluation actuelles du contexte (géo)politique et financier et de la pandémie Covid-19. Le Conseil d'administration reste attentif à l'évolution du contexte économique, financier et (géo)politique, ainsi qu'aux éventuels effets sur les activités du Groupe, la croissance économique, les courbes d'intérêt, les coûts de développement et les coûts énergétiques.

Perspectives pour 2022	
Revenus locatifs estimés	269 millions €
EPRA Earnings*	175 millions €
EPRA Earnings* par action	4,77 €
Dividende brut	3,70 €



DE STATENHOF • LEIDEN, NL

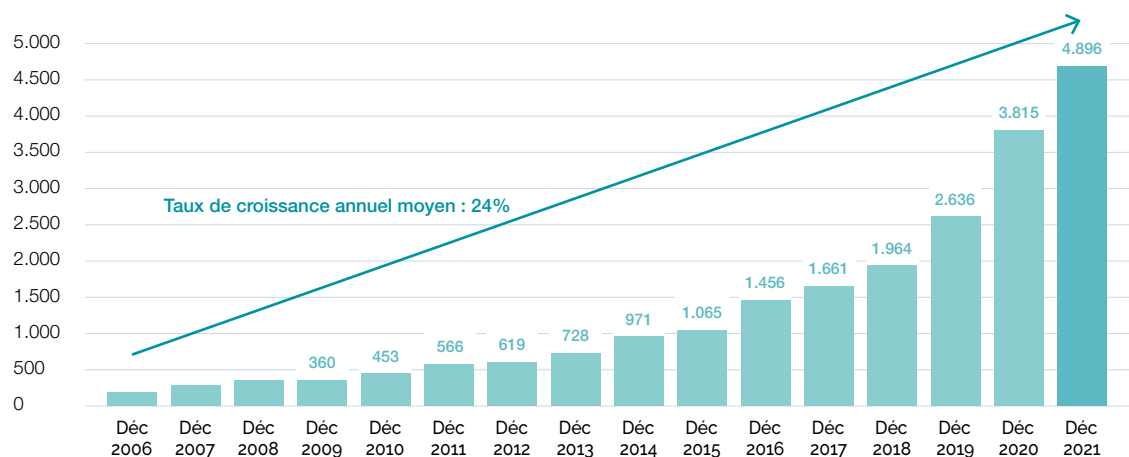


RESIDENTIE KARTUIZERHOF, LIERDE, BE

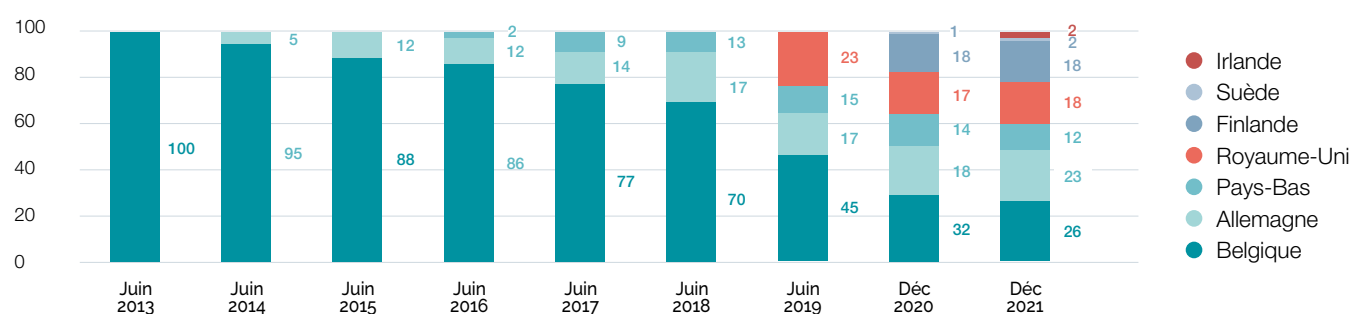
Rapport immobilier

1. NOTRE PORTEFEUILLE AU 31 DÉCEMBRE 2021

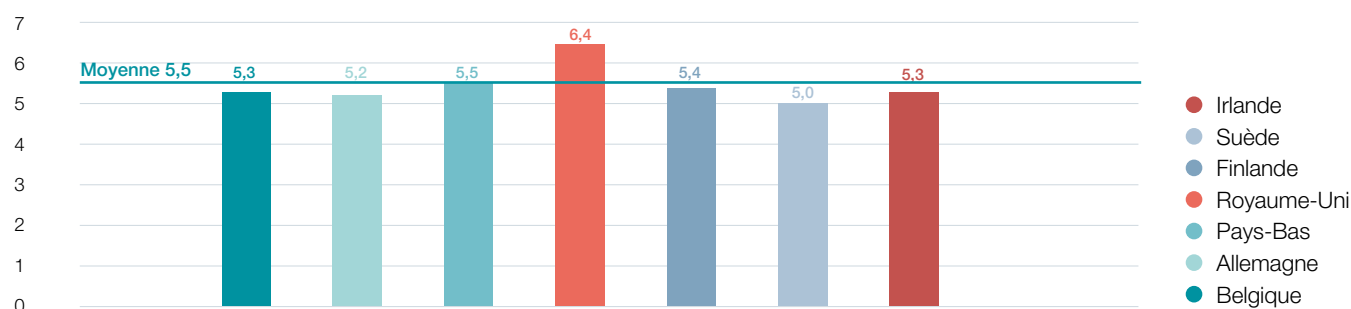
IMMEUBLE DE PLACEMENT EN JUSTE VALEUR (EN MILLIONS €)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN JUSTE VALEUR (%)

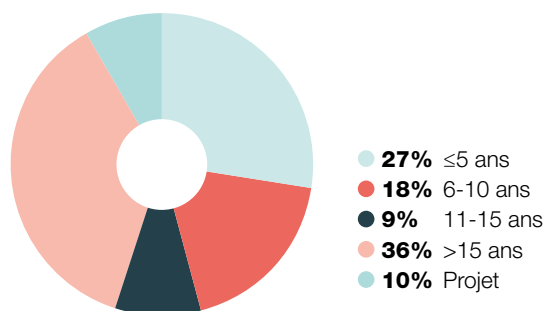
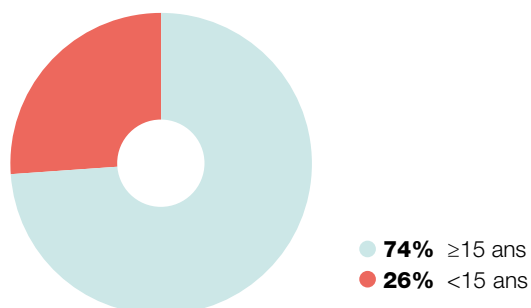


RENDEMENT LOCATIF BRUT PAR PAYS (%)

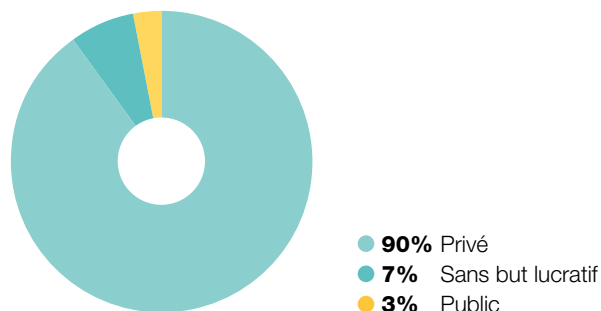
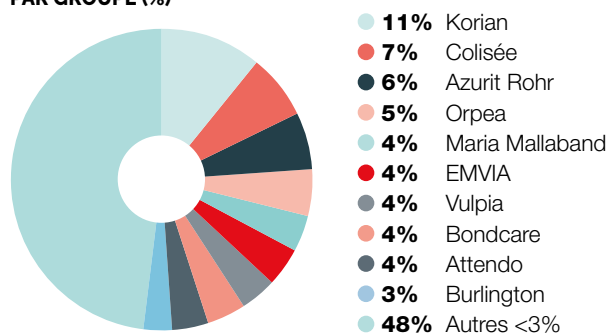


**RÉPARTITION DES IMMEUBLES
(EN JUSTE VALEUR)**

Aucun des immeubles du portefeuille d'Aedifica ne représente plus de 3 % des actifs consolidés.

**AGE DES IMMEUBLES PAR M²
SUR BASE DES DATES DES PHASES DE
CONSTRUCTION DE CHAQUE BÂTIMENT****RÉPARTITION DE LA DURÉE
RÉSIDUELLE DES BAUX (%)**

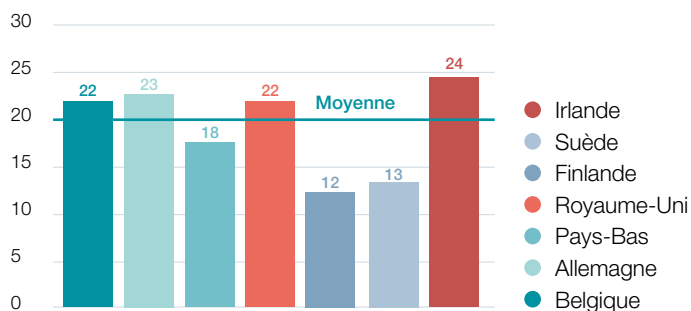
20 ans
WALVT

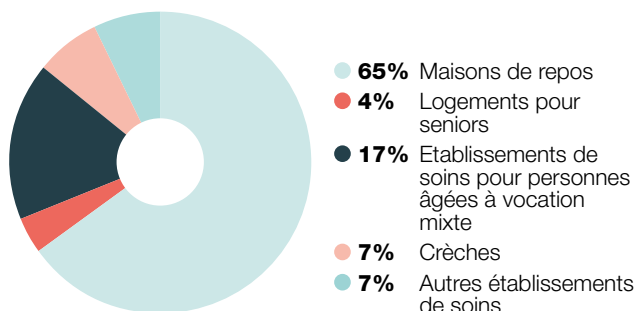
**RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS
PAR SECTEUR DE LOCATAIRES (%)****RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS
PAR GROUPE (%)****TAUX D'OCCUPATION (%)**

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN VALEUR ASSURÉE

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 5.012 millions €.

**DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE
DES BAUX (EN ANS)**

RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE (EN JUSTE VALEUR) (%)**LES MAISONS DE REPOS**

Les maisons de repos offrent un lieu de résidence de longue durée aux personnes âgées nécessitant une assistance permanente, d'une assistance dans le cadre de la vie quotidienne et de soins infirmiers ou paramédicaux.

LOGEMENTS POUR SENIORS

Les logements pour seniors s'adressent aux personnes âgées qui souhaitent vivre de manière autonome avec des soins et des services sur demande. Les établissements de soins se composent d'unités de logement individuelles dans lesquelles les personnes âgées vivent de manière autonome, avec des équipements communs qu'elles ont la possibilité d'utiliser selon leur souhait.

LES ÉTABLISSEMENTS DE SOINS POUR PERSONNES ÂGÉES À VOCATION MIXTE

Les établissements de soins pour personnes âgées à vocation mixte combinent au sein d'un même établissement (ou de plusieurs établissements sur un seul site) des unités d'habitation pour les seniors nécessitant une assistance permanente et pour les seniors autonomes souhaitant des soins et des services sur demande. En outre, le Groupe investit dans des campus de soins dans lesquels, outre les soins aux personnes âgées, d'autres fonctions de soins complémentaires sont proposées : par exemple des centres de soins de jour, des centres médicaux, des cabinets médicaux, des crèches, des logements pour personnes handicapées, etc.

LES CRÈCHES

Dans le nord de l'Europe, nous investissons également dans des crèches qui accueillent les enfants de 0 à 6 ans, soit en tant que centres autonomes, soit en combinaison avec d'autres structures de soins ou scolaires. Ces crèches (« école maternelle ») qui offrent un accueil de jour sont organisées pour les enfants de 0 à 6 ans.

LES AUTRES ÉTABLISSEMENTS DE SOINS

Les autres établissements de soins de notre portefeuille sont destinés à diverses activités de soins, (certaines combinées ou non avec du logement), et à divers groupes cibles qui, (sans distinction d'âge) ont des besoins de soins importants ou spécifiques en raison d'un handicap, d'une maladie ou d'autres circonstances liées à des dépendances, accueil d'urgence pour enfants, enseignement spécialisé, etc.



MARIE-LOUISE · WEMMEL, BE

LOHJA ASUNTOMESSUALUE · LAHTI, FI



SENIORENHEIM AM DOM · HALBERSTADT, DE



OZC ORION · LEIDERDORP, NL



TUUSULAN ISOKARHUNKIERTO · TUUSULA, FI



RENAISSANCE CARE · EDINBURGH, UK

RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE (31 DÉCEMBRE 2021)

	Nombre de sites	% Loyers contractuels 31/12/2021	% Loyers contractuels 31/12/2020
Belgique	83	25%	29%
Korian Belgium ¹	28	8%	9%
Armonea ²	20	7%	8%
Vulpia	12	4%	5%
Orpea ³	9	3%	3%
Astor vzw	1	1%	1%
Orelia Group	1	0%	0%
My-Assist	1	0%	-
Vivalto Home	1	0%	0%
Emera ⁴	1	0%	0%
Autres	9	2%	2%
Allemagne	101	21%	17%
Azurit Rohr	24	6%	1%
EMVIA	19	4%	3%
Vitanas	12	3%	4%
Residenz Management	8	1%	2%
Orpea ³	5	1%	2%
Argentum	7	1%	1%
Alloheim	4	1%	1%
Cosiq	3	1%	1%
Convivo	3	1%	1%
Korian Germany ¹	1	0%	0%
DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
Johanniter	1	0%	0%
Volkssolidarität	1	0%	0%
Procuritas	2	0%	-
ATV Lemförde GmbH	1	0%	-
Specht Gruppe	1	0%	-
Autres	8	1%	2%
Pays-Bas	72	12%	14%
Korian Netherlands ¹	22	3%	3%
Vitalis	3	2%	2%
Martha Flora	10	1%	1%
NNCZ	5	1%	1%
Compartijn ³	6	1%	1%
Domus Magnus	4	1%	1%
Stichting Oosterlengte	3	0%	1%
Stichting Rendant	1	0%	0%
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
Zorghaven Groep	2	0%	-
Saamborgh	2	0%	0%
Wonen bij September ³	1	0%	0%
Stichting Fundis	2	0%	-
Autres	10	2%	2%

1. Groupe Korian.

2. Groupe Colisée.

3. Groupe Orpea.

4. Groupe Emera.

	Nombre de sites	% Loyers contractuels 31/12/2021	% Loyers contractuels 31/12/2020
Royaume-Uni	102	20%	21%
Maria Mallaband	16	4%	4%
Bondcare Group	21	4%	4%
Burlington	21	3%	4%
Care UK	12	2%	2%
Renaissance	9	1%	2%
Excelcare	3	1%	-
Harbour Healthcare	5	1%	1%
Halcyon Care Homes	4	1%	1%
Caring Homes	4	1%	1%
Lifeways	2	1%	1%
Handsale	1	0%	0%
Hamberley Care Homes	1	0%	0%
Barchester	1	0%	0%
Autres	2	1%	1%
Suède	22	2%	1%
Olivia Omsorg	5	0%	0%
Ambea	3	0%	-
Kunskapsförskolan	2	0%	0%
Humana	3	0%	-
Frösunda Omsorg	3	0%	-
British mini	1	0%	0%
TP	1	0%	0%
Norlandia	1	0%	0%
Ersta Diakoni	1	0%	-
MoGård	1	0%	-
Caritas Fastigheter	1	0%	0%
Irlande	9	2%	-
Virtue ⁴	7	2%	-
Coolmine Caring Services Group	2	0%	-
Finlande	198	18%	18%
Attendo	33	4%	4%
Municipalités	20	2%	2%
Touhula	30	2%	2%
Pilke	25	2%	2%
Mehiläinen	15	2%	2%
Norlandia	18	1%	1%
Vetrea	5	0%	1%
Esperi	3	0%	0%
Sentica	3	0%	0%
Aspa	3	0%	0%
Priimi	2	0%	0%
Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
Rinnekehti	2	0%	0%
KVPS	2	0%	0%
Auruslusäätiö	1	0%	-
Peurunka Oy	1	0%	-
Pihlajantervut Ry	1	0%	-
Autres	32	4%	3%
TOTAL	587	100%	100%

Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par plus de 130 groupes de locataires. Trois groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Korian, Orpea et Emera. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataires	Pays	Nombre de sites	31/12/2021	31/12/2020
Korian		51	11%	13%
	Belgique	28	8%	9%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
Orpea		21	5%	6%
	Belgique	9	3%	3%
	Allemagne	5	1%	2%
	Pays-Bas	7	1%	1%
Emera		8	2%	0%
	Belgique	1	0%	0%
	Irlande	7	2%	-



ESPOO MATINKARTANONTIE • ESPOO, FI

2. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

2.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Immeubles de placement en exploitation	1.893.950	30.638	11.251	255.447.783 €	255.530.857 €		
Belgique	507.461	8.552	0	63.874.707 €	62.385.240 €		
Korian Belgium	161.242	2.754	0	20.039.456 €			
Kasteelhof	5.346	102	0	545.997 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	0	215.961 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	0	576.354 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingooigem
Résidence Boneput	2.993	76	0	486.534 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	0	455.174 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	0	931.737 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	0	901.323 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	0	716.052 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	0	757.801 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	0	529.022 €		1993 (2010)	Molenbeek-Saint-Jean
Séniorie de Maretak	5.684	122	0	563.184 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	0	1.359.932 €		1994 (2007)	Wavre
De Edelweis	6.914	122	0	822.791 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	0	1.131.763 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	0	460.586 €		1988 (2002)	Jalhay
't Hoge	4.632	81	0	742.631 €		1972 (2018)	Courtrai
Helianthus	4.799	67	0	501.212 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	0	1.002.469 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	0	663.198 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	0	774.563 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	0	1.095.504 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	0	337.238 €		1997	Tongres
Beerzelhof	5.025	61	0	357.239 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	0	779.490 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	0	939.061 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	0	867.291 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	0	766.360 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	0	758.988 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	0	17.074.642 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	0	323.922 €		1975 (2012)	Houyet
Séniorie La Pairelle	6.016	140	0	815.705 €		2012 (2015)	Wépion
Residentie Gaerveld	1.504	20	0	181.200 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	0	844.703 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	0	1.057.624 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	0	394.222 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	0	1.476.436 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	0	982.206 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	0	1.207.019 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	0	375.056 €		1994 (2012)	Vilvorde
Larenshof	6.988	117	0	1.112.730 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	0	1.079.067 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	0	1.122.653 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	0	1.147.003 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	0	602.360 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	0	962.676 €		2018	Vilvorde

1. Voir lexique.

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
De Notelaar	8.651	94	0	1.011.965€		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	0	883.346€		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	0	656.552€		1989	Bruges
Rembertus	8.027	100	0	838.197€		2020	Malines
Vulpia	91.625	1.327	0	10.681.070€			
't Spelthof	4.076	100	0	807.156€		2021	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	0	1.040.189€		2014	Tirlemont
Demerhof	10.657	120	0	1.001.463€		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	0	1.091.349€		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	0	574.693€		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	0	819.036€		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	0	477.929€		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	0	1.285.784€		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	0	715.483€		2016	Glabbeek
Blaret	9.578	107	0	1.123.521€		2016	Rhode-Saint-Genèse
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	0	998.445€		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	0	746.023€		2017	Evere
Orpea	47.985	1.144	0	7.311.928€			
Château Chenois	6.354	100	0	957.813€		2006 (Projet)	Waterloo
New Philip	3.914	111	0	513.733€		1991 (Projet)	Forest
Jardins de Provence	2.280	72	0	431.263€		1996 (2008)	Anderlecht
Bel-Air	5.350	161	0	784.115€		1997 (Projet)	Schaerbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	0	463.966€		1994 (Projet)	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	0	570.510€		2006 (Projet)	Forest
Résidence Parc Palace	6.719	162	0	1.347.922€		1991 (Projet)	Uccle
Résidence Service	8.716	175	0	1.386.434€		1976 (Projet)	Uccle
Résidence du Golf	6.424	194	0	856.172€		1989 (Projet)	Anderlecht
Astor vzw	15.792	132	0	1.750.000€			
Klein Veldekens	15.792	132	0	1.750.000€		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	0	946.149€			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	0	946.149€		2018	Frasnes-lez-Avaing
Hof van Schoten	8.313	101	0	851.073€			
Hof van Schoten	8.313	101	0	851.073€		2014	Schoten
My-Assist	7.203	121	0	875.000€			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	0	875.000€		2014	Durbuy
Vivalto home	6.003	107	0	664.862€			
Familiehof	6.003	107	0	664.862€		2016	Schelle
Dorian groep	5.400	115	0	739.124€			
De Duinpieper	5.400	115	0	739.124€		2021	Ostende
Résidence de La Houssière	4.484	94	0	626.139€			
Résidence La Houssière	4.484	94	0	626.139€		2006	Braine-le-Comte
Buitenhof VZW	4.386	80	0	584.500€			
Buitenhof	4.386	80	0	584.500€		2005 (2008)	Brasschaat
Sint Franciscus	5.824	58	0	335.602€			
Klein Veldeken	5.824	58	0	335.602€		1998 (2014)	Asse
Emera	4.020	84	0	428.450€			
In de Gouden Jaren	4.020	84	0	428.450€		2005	Tirlemont
Bremdael VZW	3.500	66	0	356.750€			
Bremdael	3.500	66	0	356.750€		1994 (2012)	Herentals
Pierre Invest SA	2.272	65	0	475.572€			
Bois de la Pierre	2.272	65	0	475.572€		1955 (2018)	Wavre
Le Carrosse	1.290	36	0	102.414€			
La Boule de Cristal	1.290	36	0	102.414€		1993 (1998)	Wanlin
Autre	320	4	0	31.975€			
Villa Bois de la Pierre	320	4	0	31.975€		1955 (2000)	Wavre

1. Voir lexique.

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Allemagne	510.981	9.136	0	54.488.897 €	54.917.423 €		
Azurit Rohr	148.967	2.742	0	15.135.647 €			
Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	0	583.416 €		1889 (2011)	Sonneberg
Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	0	312.051 €		1970 (2017)	Rothenberg
Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	0	162.267 €		1993 (2017)	Rothenberg
Pflege-und Betreuungs- zentrum Dornum	11.203	106	0	426.000 €		1993 (2016)	Dornum
Sz Weimar	7.609	144	0	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	0	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	0	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	0	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	0	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	0	821.250 €		1993	Abundus
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	0	520.125 €		1998	Fürstenzell
Sz Hutthurm	5.344	108	0	591.300 €		1992	Sz Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	0	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	0	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	0	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	0	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	0	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	0	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	0	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	0	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwiernerei	8.350	104	0	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	0	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sörrenloch	7.995	148	0	837.310 €		2014	Sörrenloch
Sz Borna	6.946	128	0	725.700 €		2012	Borna
EMVIA	97.209	1.471	0	10.484.319 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	0	989.123 €		2002	Berlin
Schwerin	5.000	87	0	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	0	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	0	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	0	769.93 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	0	387.069 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	0	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	0	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	0	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	0	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	0	700.253 €		2021	Bremen
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	0	871.570 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	0	908.484 €		2021	Cuxhaven
Vitanas	86.611	1.614	0	7.513.690 €			
Am Kloster	5.895	136	0	757.143 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	0	473.228 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	0	1.057.497 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	0	934.970 €		2001	Höchststadt
Frohnau	4.101	107	0	594.852 €		2018	Berlin

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Am Schnäfersee	12.658	187	0	650.879€		Projet	Reinickendorf
Am Stadtpark	7.297	135	0	501.192€		Projet	Berlin
Am Bäkepark	3.828	90	0	456.000€		1999	Berlin
Rosengarten	7.695	165	0	550.000€		Projet	Berlin
Am Parnassturm	7.042	84	0	296.333€		Projet	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	0	148.545€		Projet	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	0	1.093.050€		Projet	Ueckermünde
Residenz Management	24.564	442	0	3.427.566€			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	0	686.451€		2009	Kalletal
Haus Matthäus	2.391	50	0	367.677€		2009	Olpe-Rüblinghausen
Haus Elisabeth	3.380	80	0	588.284€		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	0	939.841€		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	0	306.396€		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	0	106.918€		2010	Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	0	432.000€		2006	Saterland-Ramsloh
Orpea	20.507	444	0	3.180.003€			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	0	572.777€		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	0	609.585€		2010	Kirchlengern
Sz Bonifatius	3.967	80	0	620.679€		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	0	808.447€		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	0	568.514€		2011	Kierspe
Argentum	20.396	420	0	2.307.493€			
Haus Nobilis	3.186	70	0	530.275€		1950 (2015)	Bad Sacha
Haus Alaba	2.560	64	0	227.261€		1903 (1975)	Bad Sacha
Haus Concolor	5.715	74	0	515.124€		1950 (2008)	Bad Sacha
Haus Arche	531	13	0	75.754€		1900 (1975)	Bad Sacha
Seniorenheim am Dom	4.310	126	0	671.079€		2008	Halberstadt
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	0	288.000€		1955 (2020)	Meissen
Alloheim	18.695	388	0	2.326.357€			
SZ AGO Herkenrath	4.000	80	0	586.606€		2010	Bergisch Gladbach
SZ AGO Dresden	5.098	116	0	583.233€		2012	Dresden
SZ AGO Kreischa	3.670	84	0	416.517€		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	0	740.000€		2018	Bonn
Convivo	11.845	202	0	1.386.305€			
Park Residenz	6.113	79	0	650.400€		1899 (2001)	Neumünster
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	0	365.000€		2018	Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	0	370.905€		2010	Neumünster
Cosiq	17.060	264	0	€ 1.699.041			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	0	460.069€		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	0	228.684€		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	0	1.010.288€		Projet	Kassel
SARA	12.196	162	0	1.140.000€			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	0	1.140.000€		1964 (2021)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	0	901.228€			
Haus Steinbachhof	7.618	151	0	901.228€		2017	Chemnitz
Procuritas GmbH	7.050	127	0	953.000€			
Haus Wedau	3.892	70	0	460.000€		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	0	493.000€		2007	Duisburg

1. Voir lexique.

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Aspida	5.095	120	0	707.925 €			
Pflege-campus Plauen	5.095	120	0	707.925 €		2020	Plauen
Advita Pflegedienst	6.422	91	0	489.396 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	0	489.396 €		2016	Zschopau
Johanniter	3.950	74	0	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	0	523.443 €		2006	Lüdenscheid
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	5.506	79	0	515.400 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	0	515.400 €		2018	Wuppertal
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	0	444.000 €			
Seniorenresidenz Lemförde	4.741	85	0	444.000 €		2007	Lemförde
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	0	543.331 €			
DRK Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	0	543.331 €		2008	Husum
Volkssolidarität	4.141	83	0	455.303 €			
Goldene Au	4.141	83	0	455.303 €		2010	Sonneberg
Auriscare	4.320	94	0	355.449 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	0	355.449 €		Projet	Sulzbach-Rosenberg
Pays-Bas	311.935	2.727	0	29.723.418 €	31.416.175 €		
Korian Netherlands	53.342	563	0	6.673.259 €			
Saksen Weimar	2.291	42	0	549.671 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	0	488.056 €		2016	Vleuten
HGH Kampen	3.610	37	0	529.416 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	0	434.454 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.655	21	0	266.039 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	0	214.649 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	0	816.098 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	0	285.168 €		2020	Berkel-Enschot
De Statenhof	6.468	58	0	568.956 €		2017	Leiden
Residentie Boldershof	2.261	33	0	382.144 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	0	594.978 €		2020	Harderwijk
Franeker	10.750	70	0	653.818 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	0	331.330 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	0	185.981 €		2020	Roermond
Villa Nuova	2.200	30	0	372.500 €		2021	Vorden
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.981	446	0	4.165.856 €			
Imstenrade	57.181	263	0	2.227.334 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.813	44	0	538.478 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.987	139	0	1.400.043 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	16.633	183	0	3.033.416 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	0	588.400 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	0	592.258 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	0	556.003 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	0	481.573 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	0	84.933 €		2012	Hoorn
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	0	393.250 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	0	337.000 €		2021	Hulsberg
NNCZ	38.440	340	0	2.901.040 €			
Wolfsbos	11.997	93	0	821.543 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	0	697.280 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	0	593.960 €		2017	Hoogeveen

	Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
	Krakeel	5.861	57	0	512.911 €		2016	Hoogeveen
	WZC Beatrix	5.961	50	0	275.347 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Compartijn		15.606	173	0	2.838.336 €			
	Huize de Compagnie	3.471	42	0	614.349 €		2019	Ede
	Huize Hoog Kerckebosch	2.934	32	0	565.818 €		2017	Zeist
	Huize Ter Beegden	1.983	19	0	323.434 €		2019	Beegden
	Huize Roosdael	2.950	26	0	449.428 €		2019	Roosendaal
	Huize Groot Waardijn	1.918	26	0	437.619 €		2019	Tilburg
	Huize Eeresloo	2.350	28	0	447.688 €		2019	Duizel
Domus Magnus		8.072	99	0	2.172.797 €			
	Holland	2.897	34	0	882.847 €		2013	Baarn
	Benvenuta	924	10	0	229.129 €		2009	Hilversum
	Molenenk	2.811	40	0	736.282 €		2017	Deventer
	Villa Walgaerde	1.440	15	0	324.540 €		2017	Hilversum
Stichting Oosterlengte		18.878	152	0	1.135.960 €			
	Het Dokhuis	4.380	32	0	427.332 €		2017	Oude Pekela
	LTS Winschoten	11.698	84	0	346.553 €		2020	Winschoten
	Verpleegcentrum Scheemda	2.800	36	0	362.075 €		2020	Scheemda
Stichting Rendant		13.142	126	0	1.121.520 €			
	Nieuw Heerenhage	13.142	126	0	1.121.520 €		2021	Heerenveen
Stichting Laverhof		13.191	108	0	1.193.702 €			
	Zorgcampus Uden	13.191	108	0	1.193.702 €		2019	Uden
Stichting Zorggroep Noorderboog		13.555	140	0	861.816 €			
	Oeverlanden	13.555	140	0	861.816 €		2017	Meppel
Stichting Nusantara		4.905	70	0	645.760 €			
	Rumah Saya	4.905	70	0	645.760 €		2011	Ugchelen
U-center BV		7.416	59	0	602.551 €			
	U-center	7.416	59	0	602.551 €		2015	Epen
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg		6.014	75	0	649.635 €			
	De Merenhoef	6.014	75	0	649.635 €		2019	Maarssen
Zorggroep Apeldoorn		2.653	48	0	441.034 €			
	Pachterserf	2.653	48	0	441.034 €		2011	Apeldoorn
Zorghaven Groep		3.489	36	0	487.106 €			
	Zuyder Haven Oss	1.674	18	0	272.419 €		2018	Oss
	Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	0	214.687 €		2016	Dordrecht
Cardea		2.565	63	0	322.678 €			
	OZC Orion	2.565	63	0	322.678 €		2014	Leiderdorp
Wonen bij September		1.466	20	0	257.376 €			
	September Nijverdal	1.466	20	0	257.376 €		2019	Nijverdal
Omega		1.587	26	0	219.576 €			
	Meldestraat	1.587	26	0	219.576 €		2019	Emmeloord
Royaume-Uni ²		286.394	6.541	0	52.472.663 € 44.139.556 £	51.549.501 € 43.363.000 £		
Bondcare Group		64.483	1.484	0	8.821.881 £			
	Alexander Court	3.347	82	0	547.433 £		2002	Dagenham
	Ashurst Park	2.145	47	0	470.000 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
	Ashwood	2.722	70	0	382.800 £		2001 (2017)	Hayes
	Beech Court	2.135	51	0	391.395 £		1999	Romford
	Beechcare	2.739	65	0	703.687 £		1989 (2017)	Darenth
	Bentley Court	3.755	77	0	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
	Brook House	3.155	74	0	506.143 £		2001 (2017)	Thamesmead
	Chatsworth Grange	2.558	66	0	271.443 £		1998 (2017)	Sheffield

1. Voir lexique.

2. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2021 (1,18879 £/€ et 10,2887 SEK/€).

3. Actif détenu en vue de la vente.

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Clarendon	2.132	51	0	335.384 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	0	421.680 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	0	538.915 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	0	263.465 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	0	0 £		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	0	276.000 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	0	421.544 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	0	336.184 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	0	360.165 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	0	0 £		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	0	723.025 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	0	742.618 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	0	750.000 £		2007	Shrewsbury
Maria Mallaband	50.213	1.142	0	9.144.799 £			
Ashmead	4.557	110	0	1.033.072 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	0	742.630 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	0	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	0	598.029 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	0	659.121 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	0	125.152 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	0	863.721 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	0	257.950 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	0	552.152 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	0	704.899 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	0	963.465 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	0	215.935 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	0	865.152 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	0	305.844 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	0	973.528 £		2012	York
Burlington	49.705	1.234	0	£7.108.554			
Bessingby Hall	2.471	65	0	413.167 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees³	3.178	81	0	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	0	566.610 £		2012	Harrogate
Figbam House	2.131	63	0	528.230 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	0	373.719 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	0	303.000 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	0	408.040 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	0	489.850 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	0	229.865 £		1989 (2017)	Scotton
Priestley	1.520	40	0	252.500 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	0	303.000 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	0	279.730 £		1995 (2015)	Driffild
The Elms & Oakwood	5.361	80	0	419.331 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	0	326.007 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	0	278.154 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	0	235.672 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	0	716.215 £		2017	Driffild
The Lodge	2.226	53	0	180.000 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	0	363.792 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	0	200.485 £		1999 (2016)	Dewsbury
Care UK	32.368	740	0	3.894.046 £			
Armstrong House	2.799	71	0	324.875 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	0	551.842 £		2006 (2016)	South Shields
Church View	1.653	42	0	139.073 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	0	500.663 £		2005 (2016)	North Shields

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Elwick Grange	2.493	60	0	308.186£		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	0	322.650£		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	0	307.073£		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	0	251.444£		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	0	178.014£		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	0	431.683£		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	0	244.769£		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	0	333.775£		1994 (2017)	Darlington
Renaissance	22.414	512	0	3.077.489£			
Beech Manor	2.507	46	0	217.827£		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	0	462.701£		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	0	573.245£		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	0	377.284£		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	0	171.870£		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	0	229.457£		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	0	355.878£		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	0	349.327£		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	0	339.900£		2001	Glasgow
Excelcare	14.007	244	0	2.247.000£			
Abbot Care Home	6.827	98	0	781.000£		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	0	626.000£		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	0	840.000£		2012	Colchester
Halcyon Care Homes	10.144	198	0	2.111.950£			
Hazel End	3.210	66	0	734.400£		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	0	703.800£		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	0	673.750£		2021	Corby
Hamberley Care Homes	7.177	129	0	1.743.520£			
Richmond Manor	3.808	69	0	949.520£		2020	Ampthill
Abbotts Wood Manor	3.369	60	0	794.000£		2021	Hailsham
Lifeways	3.880	67	0	1.244.000£			
Heath Farm	2.832	47	0	884.000£		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	0	360.000£		2008 (2010)	Leamington Spa
Caring Homes	8.898	221	0	1.512.432£			
Brooklyn House	1.616	38	0	349.020£		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	0	409.316£		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	0	485.434£		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	0	268.662£		1998 (2016)	East Dereham
Harbour Healthcare	12.742	339	0	1.567.662£			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	0	392.341£		2010 (2017)	Crewe
Cromwell Court	2.896	67	0	271.016£		1995	Warrington
Hilltop Manor	2.809	80	0	320.000£		1995 (2015)	Tunstall
Oak Lodge	1.699	45	0	300.000£		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	0	284.305£		1990 (2015)	Leek
Handsale	4.107	80	0	855.000£			
Priesty Fields	4.107	80	0	855.000£		2021	Congleton
Barchester	1.554	49	0	310.000£			
Highfields (Notts)	1.554	49	0	310.000£		2008 (2016)	Edingley
Conniston Care	4.702	102	0	501.223£			
Athorpe Lodge and The Glades²	4.702	102	0	501.223£		1985 (2017)	Sheffield
Finlande	229.694	2.994	10.641	46.517.596 €	46.460.436 €		
Attendo	53.610	1.278	0	10.241.357 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	0	327.438€		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	0	390.606€		2015	Kouvola

1. Voir lexique.
2. Actif détenu en vue de la vente.

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	1.199	30	0	254.827 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	0	344.717 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie (Hoivakoti 2.kerroksessa)	1.480	35	0	306.684 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	0	351.687 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	0	330.196 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	0	254.123 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	0	261.094 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmelaupolku	1.423	40	0	255.260 €		2004 (2017)	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	0	340.320 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherrantie B	878	20	0	197.451 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	0	247.720 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	0	339.272 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	0	142.448 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	0	184.839 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	0	181.275 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	0	185.783 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Käräjämaentie	2.400	42	0	113.809 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	0	215.640 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	0	220.278 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	0	221.352 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	0	227.617 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	0	598.310 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	0	150.666 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	0	497.057 €		2020	Kouvola
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	0	309.895 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	0	466.967 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	0	735.189 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	0	126.520 €		2010	Teuva
Kokkola Ilkantie	3.353	73	0	689.438 €		2016	Kokkola
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	0	185.525 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	0	169.456 €		2008	Kokkola
Lohjan Sahapiha (crèche)	2.470	50	0	417.900 €		2021	Lohja
Municipalités (locataires multiples)	28.653	189	1.872	5.843.230 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	423	0	60	80.496 €		2010	Raahen
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	0	72	100.947 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	1.667	41	0	284.527 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	0	78	136.707 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	0	553.241 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	0	208.188 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	0	278.124 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastenkärinkatu	800	0	120	153.562 €		2018	Raahen
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	721	0	75	199.140 €		2019	Jyväskylä

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	0	100	205.133€		2019	Siilinjärvi
Koy Laihia Jarrumiehentie	630	0	75	66.000€		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	0	150	442.217€		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	0	203	359.863€		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	0	210	445.560€		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	0	205	465.019€		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	0	206	597.600€		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Män-nistönkatu PK	2.104	0	168	308.336€		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie	1.901	0	150	439.560€		2021	Oulu
Raahen care home	2.450	60	0	431.693€		2021	Raahen
Kaskinen Bladintie	600	13	0	87.316€		2009	Kaskinen
Touhula	23.356	0	2.742	5.192.249€			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	0	57	97.420€		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti	1.128	0	144	248.213€		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipiläkatu	564	0	72	129.521€		2013	Kuopio
Koy Oulun Rakkakiventie²	1.133	0	146	241.107€		2014	Oulu
Koy Porvoon Peippolankuja	564	0	70	135.690€		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	1.185	0	143	271.954€		2014 (2015)	Pirkkala
Koy Espoon Fallåkerinrinne	891	0	75	203.600€		2014	Espoo
Koy Ylöjärven Mustarastaantie²	1.333	0	164	300.373€		2014	Ylöjärvi
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	1.205	0	143	259.828€		2015 (2019)	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	1.464	0	157	320.472€		2015	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	0	60	143.341€		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	0	108	214.372€		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	0	108	208.261€		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	0	72	137.886€		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	0	84	153.935€		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	0	108	201.139€		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	0	84	154.115€		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	0	96	180.069€		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	0	58	120.354€		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Ylännentie 10	625	0	72	137.857€		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	0	54	106.421€		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	0	72	139.258€		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	1.260	0	150	232.400€		2012	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	0	78	120.129€		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	0	72	124.957€		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	0	72	238.225€		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	0	75	125.822€		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	0	72	131.702€		2018	Iisalmi

1. Voir lexique.

2. Actifs détenus en vue de la vente.

Nom	Superficie totale (m ²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels ¹	Valeur locative estimée (VLE) ¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
As Oy Oulun Figuuri	330	0	41	62.564 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	0	35	51.265 €		2018	Kangasala
Mehiläinen	19.090	437	0	3.971.218 €			
Koy Oulun Kehätie ²	1.178	30	0	271.892 €		2014	Oulu
Koy Porin Ojantie	1.629	40	0	344.996 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	0	360.707 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	0	168.185 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	0	368.593 €		2017	Hollola
Koy Vihdin Pengerkuja ²	665	15	0	135.852 €		2018	Vihti
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	0	348.850 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	0	183.738 €		2018	Sipoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	0	134.928 €		2019	Äänekoski
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	0	151.341 €		2019	Riihimäki
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	0	384.684 €		2020	Oulu
Oulun Villa Sulka	2.973	60	0	663.276 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	0	174.300 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	0	142.236 €		2019	Kuopio
Nokian Luhtatie	630	14	0	137.640 €		2018	Nokia
Pilke	20.073	0	2.344	4.156.089 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	0	66	152.322 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesman- ninkatu B	561	0	72	129.063 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	0	68	132.109 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	0	126	173.150 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	0	73	141.199 €		2016	Vantaa
Koy Porin Palokärjentie ²	986	0	108	177.586 €		2016	Pori
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	0	132	279.771 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	1.490	0	184	311.181 €		2016	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	0	72	127.960 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	0	168	282.849 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	0	102	164.231 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	0	96	170.351 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	0	96	179.569 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	0	75	143.535 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	0	72	128.755 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	0	72	143.427 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	0	120	220.411 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	0	75	81.153 €		1989	Rovaniemi
Koy Joutsenon Päiväkoti ²	658	0	76	123.852 €		2019	Lappeenranta
Koy Oulun Soittajanlenkki, extension	654	0	75	135.949 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	0	90	163.997 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	0	76	139.638 €		2020	Rovaniemi
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	690	0	70	139.871 €		2020	Lehmo
Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	0	120	221.760 €		2021	Klaukkala
Lohjan Sahapiha (maison de repos)	478	0	60	92.400 €		2021	Lohja

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Norlandia	14.693	46	1.508	2.991.706€			
Koy Sipoon Satotalmantie²	497	0	60	104.306€		2016	Sipoo
Koy Jyväskylän Haperontie	700	0	84	136.245€		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	0	120	198.118€		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	0	96	162.540€		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie	697	0	84	150.495€		2017	Rusko
Koy Kouvolan Pappilantie²	567	0	65	114.616€		2017	Mylykoski
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	0	84	146.276€		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	0	84	145.276€		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	0	100	189.694€		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	0	75	146.036€		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	0	84	128.312€		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaantie	538	0	60	111.115€		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	0	84	145.850€		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie	505	0	60	104.303€		2019	Rusko
Koy Siilinjärvi Honkarannantie²	921	0	120	192.099€		2019	Siilinjärvi
Koy Haminan Lepikönranta	575	0	80	135.038€		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	0	84	160.802€		2019	Jyväskylä
Tuusulan Isokarhunkierito	2.709	46	84	520.586€		2020	Tuusula
Esperi	8.329	194	0	1.985.887€			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	0	308.590€		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	0	289.331€		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslammintie	802	20	0	176.971€		2018	Iisalmi
Seinäjoki Kutojankatu	5.217	115	0	1.210.995€		2018	Seinäjoki
Kristillinen koulu	7.915	0	717	1.548.695€			
Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	0	180	310.376€		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	0	537	1.238.318€		2021	Espoo
Vetrea	6.540	138	0	1.208.525€			
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	0	189.315€		2018	Lappeenranta
Porvoon Haarapääskyntie	886	17	0	141.235€		2019	Porvoo
Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	0	255.632€		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	0	477.451€		2020	Iisalmi
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	0	144.893€		2017	Jyväskylä
Locataires multiples (Mehiläinen & autres)	4.154	53	0	1.087.043€			
Vantaa Asolantie	4.154	53	0	1.087.043€		2012	Vantaa
Sentica	2.642	0	318	560.935€			
Koy Raisio Tenavakatu	622	0	75	139.497€		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	0	147	259.216€		2014 (2018)	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	0	96	162.222€		2018	Paimio

1. Voir lexique.
2. Actifs détenus en vue de la vente.

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Aspa	2.433	70	0	449.520 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	0	127.827 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	0	203.197 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	0	118.496 €		2019	Kouvola
Priimi	2.100	0	233	398.807 €			
Jyväskylä Harjutie	943	0	91	169.200 €		2021	Vaajakoski
Kuopion Amerikanraitti	1.157	0	142	229.607 €		2017 (2021)	Kuopio
Rinneke	1.999	42	0	327.360 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	0	166.080 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	0	161.280 €		2021	Oulu
Hovi Group	1.978	32	0	345.015 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	0	345.015 €		2012	Nokia
KVPS	1.616	30	0	299.619 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	0	146.183 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	0	153.436 €		2020	Lahti
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	280.847 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	280.847 €		2019	Turku
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	0	250.317 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	0	250.317 €		2021	Helsinki
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	0	195	340.230 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	0	87	169.797 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	0	108	170.433 €		2018	Laukaa
Huhtihovi	1.199	30	0	241.200 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	0	241.200 €		2021	Salo
Pihlajan-tervät	1.613	33	0	259.812 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	0	259.812 €		2002	Espoo
CTM	1.457	27	0	276.727 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	0	276.727 €		2019	Janakkala
Rebekan Hoitokoti	1.222	30	0	253.890 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	0	253.890 €		2019	Iisalmi
Peurunka	1.086	22	0	290.529 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	0	290.529 €		2020	Laukaa
Förkkeli	1.096	16	0	207.278 €			
Oulun Maininki	1.096	16	0	207.278 €		2017	Oulu
Sotehotellit	1.521	32	0	246.528 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	0	246.528 €		2020	Ulvila
Dagmaaria	1.199	32	0	216.799 €			
Porin Kerhotie	1.199	32	0	216.799 €		2021	Pori
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	0	226.548 €			
Kajaani Uitontie	1.178	27	0	226.548 €		2021	Kajaani
Serafiinakoti	1.180	30	0	207.000 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	0	207.000 €		2021	Hämeenlinna
K-P Hoitopalvelu	911	25	0	226.418 €	226.418		
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	0	226.418 €		2017	Kokkola
Validia	1.053	17	0	252.715 €	243.680		
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	0	252.715 €		2021	Kouvola
Siriuspäiväkodit	985	0	108	218.868 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	0	72	132.424 €		2013	Tupos
Oulunsalon Vihannestie	421	0	36	86.444 €		2021	Oulu

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Vantaan Turvakoti	844	14	0	192.912€			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	0	192.912€		2019	Vantaa
Ikifit	995	30	0	204.543€			
Koy Kangasalan Hilmanhov	995	30	0	204.543€		2009	Kangasala
Hoivakymppi Oy	832	17	0	192.038€			
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	0	192.038€		2014	Jyväskylä
Autismisäätiö	1.042	12	0	184.800€			
Kotka Särnäajänkatu	1.042	12	0	184.800€		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	0	120	172.138€			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	0	120	172.138€		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	0	84	151.223€			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	0	84	151.223€		2017	Turku
Kotoisin	824	18	0	161.156€			
Kempeleen Ihmemaantie	824	18	0	161.156€		2021	Kempele
Peikkometsä	659	0	72	147.472€			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	0	72	147.472€		2020	Villahde
Tuike	677	0	75	141.639€			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	0	75	141.639€		2018	Iisalmi
Pikkutassu	646	0	72	138.342€			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	0	72	138.342€		2019	Kajaani
Jaarlin Päiväkodit	565	0	72	130.032€			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	0	72	130.032€		2015	Hämeenlinna
Murunen	430	0	55	98.341€			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	0	55	98.341€		2019	Ylivieska
Vacant	1.425	35	0	0€			
Vaasa Mäkäkaivontie	1.425	35	0	0€		2010	Vaasa
Suède²	15.991	120	610	3.892.002 € 40.043.640 SEK	4.042.782 € 41.594.971 SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	0	8.301.456 SEK			
Gråmunkehöga LSS Boende	494	6	0	1.408.464 SEK		2020	Uppsala
Tierp LSS Boende	494	6	0	1.350.000 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	0	1.342.344 SEK		2018	Uppsala
Almungeberg 1:22	535	6	0	1.414.164 SEK		2021	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	0	2.786.484 SEK		2018 (2020)	Enköping
Ambea	2.272	30	0	5.569.392 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	0	1.445.592 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	0	2.061.900 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	0	2.061.900 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	0	250	5.434.824 SEK			
Norrtälje Östhamra Förskola	1.158	0	125	2.838.372 SEK		2020	Norrtälje
Älmhult Kunskapsgatan	1.086	0	125	2.596.452 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	0	4.268.292 SEK			
Nyby 3:68	540	6	0	1.422.708 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	0	1.422.708 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	0	1.422.876 SEK		2021	Örebro

1. Voir lexique.

2. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2021 (1,18879 £/€ et 10,2887 SEK/€).

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

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Frösunda Omsorg	1.668	18	0	3.975.156 SEK			
Bälinge Lövsta 9:19	540	6	0	1.326.432 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	0	1.326.432 SEK		2013	Uppsala
Bälinge Lövsta 10:140	535	6	0	1.322.292 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	0	140	3.532.980 SEK			
Eskilstuna Mesta 6:56	1.499	0	140	3.532.980 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	0	120	2.408.100 SEK			
Förskola Kallinge	1.097	0	120	2.408.100 SEK		2021	Ronneby
Norlandia	905	0	100	2.259.996 SEK			
Upplands Väsby Havregatan	905	0	100	2.259.996 SEK		2021	Upplands Väsby
Ersta Diakoni	535	6	0	1.466.544 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	0	1.466.544 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	0	1.435.116 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	0	1.435.116 SEK		2020	Nyköping
Caritas Fastigheter	494	6	0	1.391.784 SEK			
Heby LSS Boende	494	6	0	1.391.784 SEK		2020	Heby
Irlande	31.494	568	0	4.478.500 €	4.759.300 €		
Virtue	28.117	483	0	3.723.000 €			
Bridhaven	7.299	184	0	1.400.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	0	515.000 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	0	370.000 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	0	345.000 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	0	170.000 €		2016	Carlow
Altadore	3.340	66	0	923.000 €		2015	Glenageary
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	0	755.500 €			
Milbrook Manor	3.377	85	0	755.500 €		2001 (Projet)	Saggart
Immeubles de placement en joint-venture - part AEDIFICA 50%	644	11	0	97.867 €			
Pays-Bas	1.288	21	0	195.735 €	195.735 €		
Korian Netherlands	1.288	21	0	195.735 €			
Zorghuis Hengelo	1.288	21	0	195.735 €		2017	Hengelo
Projets en développement³	129.989	2.008	0	2.772.005 €			
Allemagne	77.705	1.204	0	724.838 €			
EMVIA	35.574	555	0	330.304 €			
Langwedel	8.250	113	0	72.881 €		Projet	Langwedel
Sehnde	6.012	90	0	45.117 €		Projet	Sehnde
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	0	30.567 €		Projet	Schwerin
Twistringén	5.660	99	0	47.400 €		Projet	Twistringén
Uetze	7.138	112	0	50.400 €		Projet	Uetze
Hamburg-Rissen	3.279	54	0	83.939 €		Projet	Hamburg
Specht Gruppe	23.594	384	0	193.096 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	0	19.476 €		Projet	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	0	119.020 €		Projet	Gummersbach
Stadtlohn	6.357	100	0	54.600 €		Projet	Stadtlohn
Argentum	5.292	91	0	120.000 €			
Haus Wellengrund	5.292	91	0	120.000 €		Projet	Stemwede-Levern
Residenz Management	7.650	80	0	52.728 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	0	52.728 €		Projet	Bremervörde
Specht & Tegler	5.595	94	0	28.710 €			
Fredenbeck	5.595	94	0	28.710 €		Projet	Fredenbeck

Nom	Superficie totale (m²)	Nombre de résidents	Nombre d'enfants	Loyers contractuels¹	Valeur locative estimée (VLE)¹	Année de construction (rénovation)	Lieu
Pays-Bas	29.751	395	0	1.251.833 €			
Martha Flora	6.217	76	0	230.876€			
Martha Flora Goes	2.405	28	0	66.189€		Projet	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	0	74.832€		Projet	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	0	89.855€		Projet	Breda
Stichting Fundis	4.738	60	0	175.800€			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	0	83.250€		Projet	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	0	92.550€		Projet	Waarder
Saamborgh	4.902	76	0	280.050€			
LLT Almere Buiten	2.352	38	0	157.500€		Projet	Almere
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	0	122.550€		Projet	Tiel
SVE	4.981	52	0	211.470€			
Hilversum SVE	4.981	52	0	211.470€		Projet	Hilversum
Korian Netherlands	4.098	53	0	176.875€			
Vinea Domini	2.175	27	0	71.875€		Projet	Witmarsum
Natatorium	1.923	26	0	105.000€		Projet	Velp
Valuas Zorggroep	1.925	26	0	90.000€			
Koestraat Zwolle	1.925	26	0	90.000€		Projet	Zwolle
Amado Almere - Stichting Pinahuis	2.890	52	0	86.762€			
De Volder Staete	2.890	52	0	86.762€		Projet	Almere
Royaume-Uni²	10.957	193	0	394.084 €			
				331.500 £			
Halcyon Care Homes	3.456	66	0	125.000£			
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	0	125.000£		Projet	Wellingborough
Maria Mallaband	3.702	61	0	107.500£			
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	0	107.500£		Projet	Buckinghamshire
Burlington	3.799	66	0	99.000£			
Shipleigh Canal Works	3.799	66	0	99.000£		Projet	Shipleigh
Irlande	11.576	216	0	401.250 €			
Virtue	6.063	119	0	268.750€			
Dublin Stepside	6.063	119	0	268.750€		Projet	Kilgobbin
Coolmine Caring Services Group	5.513	97	0	132.500€			
St. Doolagh's	5.513	97	0	132.500€		Projet	Balgriffin
Projets en développement³ en joint-venture - part Aedifica 50%	5.893	73	0	182.311 €			
Pays-Bas	11.785	146	0	364.621€			
Korian Netherlands	11.785	146	0	364.621€			
HGH Lelystad	4.301	45	0	129.375€		Projet	Lelystad
HGH Soest	2.634	36	0	96.576€		Projet	Soest
HGH Woudenberg	2.150	36	0	106.000€		Projet	Woudenberg
Stepping Stones Blaricum	2.700	29	0	32.670€		Projet	Blaricum
Total des immeubles de placement	2.030.476	32.730	11.251	258.499.966 €			

1. Voir lexique.

2. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2021 (1,18879 £/€ et 10,2887 SEK/€).

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

2.2 PROGRAMME D'INVESTISSEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2021

Projets et rénovations (en millions €) ²	Opérateur	Budget actuel	Inv. au 31/12/2021	À effectuer
Projets en cours		524	136	388
Réception 2022		302	119	182
Belgique		6	4	2
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	4	2
Allemagne		95	36	60
Am Stadtpark	Vitanas	5	2	3
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Quartier am Rathausmarkt ⁴	Residenz Management	16	6	10
Rosengarten	Vitanas	8	4	4
Seniorenheim Haus Wellengrund ⁴	Argentum	8	7	1
Seniorenquartier Langwedel ^{4,5}	EMVIA Living	16	4	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	7	3
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringen ^{4,6}	EMVIA Living	13	5	8
Uetze ^{4,6}	EMVIA Living	15	0	14
Pays-Bas		50	25	25
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
Vinea Domini ⁴	Korian Netherlands	4	3	1
LLT Almere Buiten ^{4,9}	Saamborgh	7	6	1
Martha Flora Goes ^{4,9}	Martha Flora	5	3	1
Het Gouden Hart Soest ^{4,7,9}	Korian Netherlands	3	3	0
Het Gouden Hart Woudenberg ^{4,7}	Korian Netherlands	4	2	2
Martha Flora Oegstgeest ⁴	Martha Flora	5	2	3
Martha Flora Breda ⁴	Martha Flora	5	0	5
Stepping Stones Blaricum ^{4,7,9}	Korian Netherlands	4	3	1
Alphen Raadhuisstraat ^{4,8}	Stichting Fundis	4	0	4
Waarder Molendijk ^{4,8}	Stichting Fundis	5	0	5
HGH Lelystad ^{4,7,9}	Korian Netherlands	4	4	1
Royaume-Uni		39	10	29
Burlington - projets	Burlington	2	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipley Canal Works ⁴	Burlington	8	3	5
Wellingborough Glenvale Park ⁴	Halcyon Care Homes	12	4	8
Aylesbury Martin Dalby ⁴	Maria Mallaband	10	2	8
Finlande		74	30	41
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	4	2	2
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	31	15	16
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	39	13	22
Suède		2	1	2
Suède – pipeline 2022	Locataires multiples	2	1	2
Irlande		36	11	25
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	5	10
St. Doolagh's ⁴	Coolmine Caring Services Group	17	5	12
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	1	3

4. Bien qu'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'investissements estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment

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

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

7. 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.

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

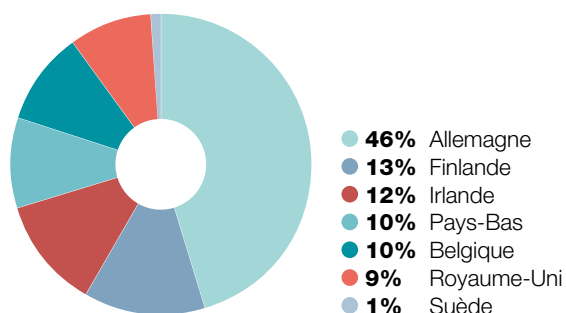
9. Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2021 (voir section 1.2 du rapport financier).

Projets et rénovations (en millions €) ²	Opérateur	Budget actuel	Inv. au 31/12/2021	À effectuer
Réception 2023		199	16	183
Belgique		6	4	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	0	2
Allemagne		96	9	87
Am Schäfersee	Vitanas	10	3	7
Seniorenquartier Sehnde ^{1,2}	EMVIA Living	12	1	11
Seniorenquartier Gera ^{1,2}	Specht Gruppe	16	1	15
Seniorenquartier Schwerin ^{1,2}	EMVIA Living	11	3	8
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	4
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{1,3}	Specht Gruppe	15	0	15
Freudenbeck ^{1,3}	Specht Gruppe	13	0	13
Hamburg-Rissen ^{1,3}	EMVIA Living	14	0	13
Pays-Bas		20	0	20
Natatorium	Korian Netherlands	3	0	3
De Volder Staete ¹	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
Tiel Bladergroenstraat ¹	Saamborgh	7	0	7
Finlande		26	2	24
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	2	0	2
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	8	1	8
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	16	2	14
Irlande		54	5	49
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	2	13
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	3	11
Dublin Stepside ¹	Virtue	25	0	25
Réception 2024		22	0	22
Allemagne		22	0	22
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{1,2}	Specht Gruppe	20	0	20
Réception 2025		1	0	1
Allemagne		1	0	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Projecten onder opschortende voorwaarden		232	0	232
Réception 2022		26	0	26
Pays-Bas		5	0	5
Zwolle Koestraat ¹	Valuas	5	0	5
Royaume-Uni		15	0	15
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
Suède		6	0	6
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	Locataires multiples	6	0	6
Réception 2023		12	0	12
Royaume-Uni		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Réception 2024		164	0	164
Belgique		35	0	35
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	18	0	18
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
Allemagne		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ³	Specht Gruppe	130	0	130

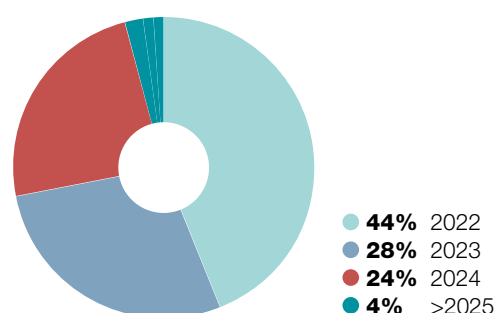
Projets et rénovations (en millions €) ²	Opérateur	Budget actuel	Inv. au 31/12/2021	À effectuer
Réception 2025		14	0	14
Belgique		14	0	14
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	14	0	14
Réception 2026		11	0	11
Belgique		11	0	11
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	11	0	11
Réception 2027		4	0	4
Belgique		4	0	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4
Acquisitions sous conditions suspensives		7	0	7
Réception 2022		7	0	7
Allemagne		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse ⁴	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Réserve foncière		4	4	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		767	140	627
Variation de la juste valeur			8	
Arrondi			2	
Montant au bilan			150	

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant d'environ 52,5 millions € relatif à l'annonce des projets de développement au Royaume-Uni, en Irlande et en Finlande après le 31 décembre 2021 (voir section 1.2 du rapport financier). Un montant de 33 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé (voir section 1.2 du rapport financier) depuis le 31 décembre 2021.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PIPELINE (%)



DATE D'ACHÈVEMENT PRÉVUE DU PIPELINE (%)



1. 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'investissements estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment.
2. Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.
3. Faisant partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.
4. Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2021 (voir section 1.2 du rapport financier).

3. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ¹

TENDANCES EUROPÉENNES

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

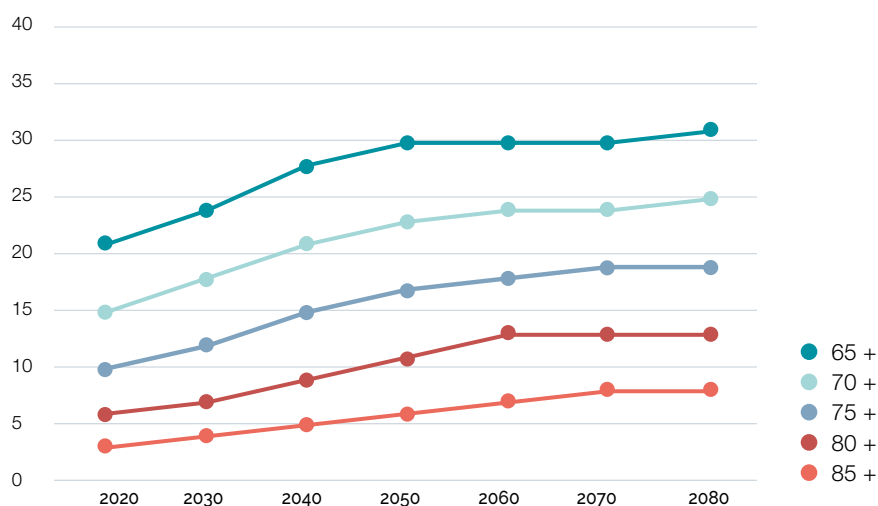
Les maisons de repos européennes sont exploitées par différents types d'opérateurs : publics, sans but lucratif et privés. Leur part de marché diffère dans les divers pays en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 31 % du nombre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

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

Bien que la pandémie de Covid-19 ait mis sous pression les opérateurs de santé et ait eu un impact sur les taux d'occupation des maisons de repos (une diminution d'environ 5 à 10 % dans certains pays, mais le taux d'occupation s'est redressé au cours du second semestre 2021, avec le déploiement des programmes de vaccination), l'immobilier de santé est resté un segment attractif pour les investisseurs en raison des fondamentaux solides du marché qui sont restés intacts (vieillesse, consolidation, financement public). L'impact de la pandémie sur les revenus des opérateurs est resté relativement limité, entre autres parce que les coûts supplémentaires encourus en termes de personnel et de mesures de protection ont été (partiellement) compensés par les aides financières des gouvernements. Les programmes de vaccination qui ont

La population de personnes âgées de 80 ans et plus va doubler en Europe pour atteindre 50 millions d'ici 2050. Cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

VIELLISSEMENT DE LA POPULATION EUROPÉENNE (%)



1. Sources : Cushman & Wakefield, CBRE, Jones Lang LaSalle, Eurostat, ONS et Aedifica.

été déployés dans toute l'Europe, qui ont donné la priorité au personnel de santé et aux résidents des maisons de repos, ont donné une nouvelle perspective aux opérateurs de soins et ont commencé à avoir un effet positif sur les niveaux d'occupation des opérateurs.

BELGIQUE

5,6 % de la population belge a plus de 80 ans. D'ici 2040, ce segment de la population devrait atteindre 7,5 %. Au cours des dernières années, le nombre de lits n'a cessé d'augmenter pour atteindre environ 150.000 unités réparties dans tout le pays. Sur la base des perspectives démographiques et de la hausse de l'espérance de vie, il apparaît qu'à terme, l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à la demande. Environ 30 % des lits de maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif exploite environ 35 % et le secteur privé les 35 % restants. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur sans but lucratif, tandis que le secteur privé exploite environ 50 % des lits en Wallonie et même plus de 60 % des lits à Bruxelles. Les trois principaux acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits). Le volume d'investissement dans les maisons de repos belges s'élevait à environ 340 millions € (contre 400 millions € en 2020). Le rendement net « prime » (sur la base de contrats triple net à long terme) se situe actuellement entre 4 % et 4,5 %, selon la région.

Malgré la pandémie de Covid-19, l'immobilier de santé est resté attractif pour les investisseurs en raison de la solidité des fondamentaux du marché (vieillesse, consolidation, financement public).



ESPOON VUORIPIRTINTIE • ESPOO, FI

ALLEMAGNE

En Allemagne, le nombre de personnes de plus de 80 ans va presque doubler d'ici 2050 pour atteindre environ 12 % de la population totale. Actuellement, il y a environ 970.000 lits disponibles dans plus de 15.000 maisons de repos. Ces maisons de repos sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 53 %), des opérateurs privés (environ 42 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %). Bien que le marché allemand de l'immobilier de santé se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés n'ont une part de marché que d'environ 13,6 %. Selon les prévisions, jusqu'à 336.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040. Le vieillissement de la population offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir et des travaux de construction (en raison de plus d'exigences écologiques et d'une pénurie de matériaux de construction). Dès lors, étant donné le manque de terrains à bâtir, on investit actuellement davantage dans des sites existants et des rénovations. Un autre problème auquel sont confrontés les opérateurs est la pénurie de personnel soignant qualifié. Non seulement dans les régions rurales, mais aussi dans les zones métropolitaines, il est de plus en plus difficile de recruter des professionnels de santé qualifiés. Pour rendre la carrière de personnel soignant (infirmiers) plus attrayante, le nouveau gouvernement fédéral s'est engagé non seulement à verser une prime au personnel soignant, mais aussi à améliorer les conditions de travail et à combler l'écart de rémunération entre les infirmiers et les gériatres. La demande des investisseurs pour l'immobilier de santé reste élevée, bien que l'offre soit limitée. En 2021, un montant d'environ 3,8 milliards € a été investi en immobilier de santé, soit une augmentation de 8 % par rapport au volume d'investissement de l'année dernière, en grande partie en raison d'une importante transaction de portefeuille. Le rendement net « prime » a encore diminué et se situe à environ 3,9 %.

PAYS-BAS

4,95 % de la population aux Pays-Bas a actuellement plus de 80 ans. Ce groupe d'âge devrait plus que doubler d'ici 2050 pour atteindre 10,7 % de la population totale. En raison de cette évolution démographique, environ 160.000 lits supplémentaires devraient être nécessaires dans les maisons de repos d'ici 2050, en plus du redéveloppement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes. Sur la capacité actuelle d'environ 130.000 lits, environ 94 % sont exploités par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés représentent les

6 % restants et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne d'environ 22 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années. Aux Pays-Bas également, le marché des soins est en voie de consolidation. Les acteurs paneuropéens en particulier étendent actuellement activement leur portefeuille. L'immobilier de santé est resté un investissement attrayant à long terme en 2021 : environ 1 milliard € a été investi. La principale raison de la diminution du volume total des transactions est le manque d'investissements immobiliers de qualité. Les rendements ont continué à baisser l'année dernière car les investisseurs craignaient de perdre leur place à la table des négociations en raison de la rareté des investissements de qualité. Le rendement net « prime » est d'environ 4,50 % et devrait continuer à baisser à l'avenir en raison du grand intérêt pour l'immobilier de santé.

ROYAUME-UNI

La croissance de la population vieillissante nécessitant des soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter la demande en immobilier de santé dans un avenir proche au Royaume-Uni et offre des perspectives favorables pour les taux d'occupation. À l'heure actuelle, 5,1 % de la population britannique a plus de 80 ans et ce groupe d'âge devrait doubler d'ici 2060 pour atteindre près de 10 % de la population totale. Le Royaume-Uni compte un total d'environ 470.000 lits dans les maisons de repos. Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de maisons de repos détiennent une part de marché de 15 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 21 %. Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local Authorities » et le « National Health Service ») et privés (« self-payers »). La part de résidents qui financent leur séjour par des ressources privées a fortement augmenté ces dernières années (environ 45 % du marché). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins « sociaux » auprès des « Local Authorities » (environ 46 %). Le National Health Service finance les seniors ayant des besoins de soins « primaires » (environ 9 %). En 2021, le volume des investissements sur le marché britannique de l'immobilier de santé a atteint environ 2,3 milliards £, dont environ 1,1 milliard £ ont été investis dans des maisons de repos. Les rendements nets restent étalés : l'immobilier « prime » chute à moins de 4 %, tandis que l'immobilier du segment moyen affiche un rendement d'environ 7 % ou plus. L'un des défis que devront relever les opérateurs de soins en 2022 est le manque de personnel qualifié en raison du Brexit et de la pandémie de Covid-19, ce qui pourrait entraîner une hausse des coûts et une compression des bénéfices.

FINLANDE

En 2020, environ 5,7 % de la population totale en Finlande avait plus de 80 ans. Selon les prévisions, ce groupe d'âge devrait presque doubler d'ici 2040 pour atteindre 10,8 % de la population. La Finlande compte au total quelque 55.000 lits dans des maisons de repos. Les opérateurs privés détiennent une part de marché d'environ 50 %. Durant la période 2014-2018, le nombre de résidents dans des maisons de repos privées a augmenté d'environ 5 % par an. En 2020, plus de 60 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche.

Le marché de l'immobilier de santé allemand reste très fragmenté : les dix plus grands opérateurs privés ne détiennent que 14 % de parts de marché.

Environ 25 % des crèches sont gérées par le secteur privé. Toutefois, la part des crèches privées varie selon les communes (jusqu'à 40 % dans certaines communes) et devrait augmenter à l'avenir. En Finlande, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir des services de soins à leurs habitants. Une municipalité dispose de deux options de base pour orienter l'offre de soins : soit fournir elle-même des soins en tant qu'opérateur public, soit organiser les soins en les sous-traitant à des opérateurs privés ou sans but lucratif. En Finlande, les services de soins sont financés par les municipalités au moyen de taxes nationales et locales. Après avoir investi un montant record de 1,4 milliard € dans l'immobilier de santé finlandais en 2020, le volume d'investissement a chuté à environ 200 millions € en 2021, car aucun grand portefeuille n'a été négocié et davantage d'investissements ont été réalisés dans l'immobilier social (comme les écoles, etc.). La demande en immobilier de santé reste élevée, alors que l'offre est limitée. Le rendement net « prime » s'élève à environ 4,0-4,25 %.

SUÈDE

Environ 5,4 % de la population totale en Suède a plus de 80 ans. Ce chiffre devrait passer à 10,5 % d'ici 2070. En 2020, environ 138.000 personnes vivaient dans des centres de soins résidentiels (dont environ 108.000 personnes dans des maisons de repos et 30.000 dans des logements pour personnes nécessitant des soins spécialisés). 46 % des municipalités suédoises signalent une pénurie de centres de soins résidentiels pour les personnes nécessitant des soins spécialisés et 35 % une pénurie de logements pour seniors nécessitant des soins. En Suède, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir de services de soins à leurs habitants. Les municipalités ont différentes possibilités pour proposer une offre de soins suffisante, mais l'accent semble être mis sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs privés, qui ont vu leur part de marché augmenter fortement ces dernières années, sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix. En Suède, les services de santé sont généralement financés par des fonds publics. La pandémie n'a pas eu d'impact sur l'intérêt des investisseurs, qui ont continué à considérer l'immobilier de santé comme un investissement sûr. Le volume d'investissement sur le marché suédois de l'immobilier de santé en 2021 était d'environ 1 milliard € (contre environ 700 millions € en 2020 et en ligne avec le niveau record de 2019). Le rendement net « prime » pour les maisons de repos s'élève à 3,25 %.

IRLANDE

En Irlande (4,9 millions d'habitants), les données de 2019 montrent qu'environ 14,2 % de la population totale a plus de 65 ans et qu'environ 3,2 % a plus de 80 ans. D'ici 2030, près d'un quart de million de personnes (5,1 %) aura plus de 80 ans et ce chiffre doublera pour atteindre environ 10,9 % de la population en 2040. L'Irlande compte un total d'environ 32.000 lits dans les maisons de repos, y compris celles des secteurs public et privé. Seuls 20 % sont exploités par le secteur public, tandis que 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les exploitants individuels) et 10 % sont gérés par le secteur sans but lucratif. En Irlande, toutes les maisons de repos sont incluses dans le « Nursing Home Support Scheme » (budget de 956 millions € en 2021) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est financé par des fonds publics pour compenser le déficit des résidents qui ne peuvent pas assumer le coût des soins. Le volume d'investissement en immobilier de santé irlandais a atteint un montant record de près de 600 millions € au cours de 2021, en raison d'importantes transactions de portefeuille ainsi que d'un nombre sans précédent de transactions d'actifs uniques. La demande en immobilier

RESIDENTIE KARTUIZENHOF
LIERDE, BE



de santé reste élevée parmi de nouveaux investisseurs actifs, alors que l'offre est limitée. Une grande partie du stock restant à acquérir est plus ancienne et, dans de nombreux cas, n'est pas à l'épreuve du temps. Au cours des 12-24 derniers mois, le rendement net « prime » a baissé et se situe à environ 5 %. La situation du Covid-19 en Irlande est relativement bien maîtrisée depuis le début de l'année 2021, le programme de vaccination ayant été déployé. De manière générale, l'immobilier de santé a fait preuve de résilience, de nombreuses transactions ayant été conclues pendant la pandémie.

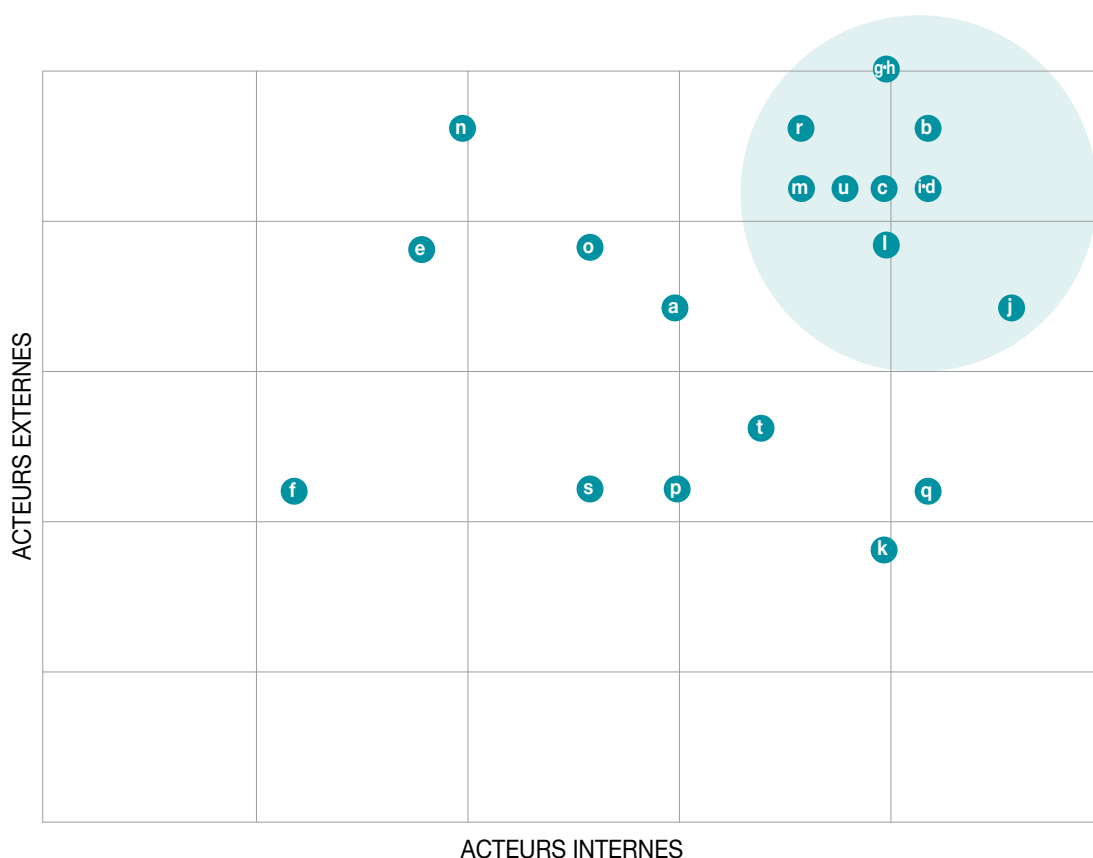
ESPAGNE

En Espagne (47,3 millions d'habitants), les données de 2020 montrent qu'environ 19,6 % de la population totale a plus de 65 ans et qu'environ 6,0 % a plus de 80 ans. En 2030, près de 3,1 millions de personnes (6,5 %) auront plus de 80 ans et leur nombre passera à environ 7,3 % de la population en 2035. L'Espagne compte un total d'environ 383.000 lits dans les maisons de repos (et 26.000 lits supplémentaires en construction), ceux des secteurs public et privé compris. 61,5% sont exploités par le secteur privé, tandis que 38,5% sont exploités par le secteur public. En 2021, le volume d'investissement en immobilier de santé espagnol a augmenté d'environ 600 millions €, doublant par rapport à 2020. L'intérêt des investisseurs a fait baisser le rendement net « prime » de 4,75 % à 4,50 % au cours de l'année. Cela s'explique par le fait que plusieurs nouveaux acteurs ont réalisé leurs premières acquisitions, tandis que les parties déjà actives sur le marché espagnol ont continué à étendre leur position. En outre, les opérateurs espagnols du secteur de la santé ont des projets d'expansion ambitieux, car le parc immobilier actuel est obsolète et il y a peu d'immeubles attractifs sur le marché. Au cours des deux dernières années, l'immobilier de santé a fait preuve de résilience, de nombreuses transactions ayant été conclues pendant la pandémie.

Résumé du rapport RSE

Notre slogan Housing with care est au cœur de toutes les activités économiques d'Aedifica. Il s'applique également à notre stratégie, à nos performances et à nos initiatives de responsabilité sociétale des entreprises. Nous nous engageons à respecter cette devise de manière responsable sur le plan environnemental et social, en étroite coopération avec nos partenaires opérationnels. Nous pensons que la croissance de notre entreprise va de pair avec le soutien aux personnes et aux communautés qui nous entourent, et la protection de notre planète.

- a** Entreprise neutre en carbone
- b** Certification des bâtiments
- c** Adaptation au changement climatique
- d** Analyse du cycle de vie (ACV)
- e** Offre de solutions de mobilité durables
- f** Biodiversité
- g** Exploitation efficace par les opérateurs
- h** Portefeuille neutre en carbone
- i** Engagement à réduire l'impact environnemental avec les opérateurs
- j** Développement des talents et de la formation au travail
- k** Diversité et égalité des chances
- l** Santé et bien-être des employé(e)s
- m** Satisfaction des opérateurs de logements, qualité du service
- n** Santé, sécurité et bien-être au niveau du bien
- o** Fourniture de services de santé de qualité à la société
- p** Investissement dans la recherche et le développement
- q** Accès au financement (vert)
- r** Éthique, conformité et intégrité
- s** Politique d'approvisionnement durable
- t** Protection des données et cybersécurité
- u** Respect des réglementations (locales) changeantes en matière de construction



MATRICE DE MATÉRIALITÉ

En 2021, nous avons mené une analyse de matérialité avec l'aide d'un consultant externe indépendant. Cette évaluation comprenait un examen des pairs, des entretiens avec des intervenants internes et externes, une enquête en ligne et des présentations internes. Les résultats sont présentés dans la matrice de matérialité ci-dessus. Les sujets les plus importants sont représentés graphiquement en haut à droite. C'est sur ces sujets que se porteront principalement nos efforts en matière de durabilité dans les années à venir. Nous avons mis à jour notre politique RSE sur la base de cette nouvelle matrice et défini de nouveaux engagements pour l'avenir.

Nous assumons ainsi notre responsabilité et répondons, autant que possible, aux questions d'importance pour le Groupe.

Les sujets qui ne sont pas présentés en haut à droite de la matrice restent certes pertinents pour notre secteur, mais sont considérés comme moins importants pour Aedifica dans les prochaines années. Cela ne signifie pas que nous ne sommes pas intéressés par ces questions ou que nous ne nous concentrerons pas ou ne communiquerons pas sur elles, mais bien que les efforts d'Aedifica sur ces sujets ne seraient pas aussi efficaces, compte tenu de nos opérations quotidiennes.



NOTRE PORTEFEUILLE

RÉDUIRE NOTRE
IMPACT ENVIRONNE-
MENTAL, LES COÛTS
OPÉRATIONNELS ET
NOS RISQUES



NOS PARTENAIRES

RENFORCER NOS
RELATIONS AU SEIN
DU SECTEUR DE
L'IMMOBILIER DE
SANTÉ



NOTRE ORGANISATION

ÊTRE UN LEADER
DANS LE SECTEUR
DE L'IMMOBILIER
DE SANTÉ

NOTRE POLITIQUE RSE

Notre stratégie de responsabilité sociétale des entreprises se concentre sur trois domaines clés : la réduction de notre empreinte environnementale, le renforcement de nos relations avec chaque partie prenante et la poursuite de notre croissance comme organisation durable, leader du secteur de l'immobilier de santé en Europe.

➤ Pour plus de détails sur la politique RSE d'Aedifica, voir la page 37.

PLAN D'ACTIONS POUR 2025

Aedifica a élaboré un plan d'actions pour 2025. Celui-ci a été publié pour la première fois dans le rapport sur le développement durable de 2018 et met en pratique les objectifs à long terme d'Aedifica au travers de points d'action concrets. Ce plan fournit un cadre pratique pour rendre le portefeuille immobilier plus durable, en investissant notamment dans des systèmes efficaces sur le plan énergétique (comme des panneaux solaires, des installations de stockage de chaleur, etc.), et pour développer les relations avec les différentes parties prenantes d'Aedifica (collaborateurs et collaboratrices, actionnaires, résidents, etc.). Tout cela en gardant à l'esprit des pratiques commerciales responsables.

Le rapport de développement durable 2021 (qui sera publié en juin 2022), Aedifica fournira une mise à jour des progrès du groupe dans l'implémentation du plan d'actions et annoncera les nouveaux objectifs et actions pour les années à venir.

TOUTES LES INFORMATIONS
CONCERNANT LES EFFORTS D'AEDIFICA
EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ
SOCIÉTALE DES ENTREPRISES SONT
DISPONIBLES DANS NOS RAPPORTS
ANNUELS SUR LE DÉVELOPPEMENT
DURABLE DISPONIBLES EN LIGNE.

➤ WWW.AEDIFICA.EU



NOTRE PORTEFEUILLE

RÉDUIRE L'IMPACT
ENVIRONNEMENTAL,
LES COÛTS
OPÉRATIONNELS ET
LES RISQUES



ENGAGEMENTS

- ATTEINDRE ZÉRO ÉMISSION NETTE POUR LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER D'ICI 2050
- APPLIQUER LA STRATÉGIE D'ÉVALUATION DES BÂTIMENTS (EB) À 100 % DE NOS BIENS EN EXPLOITATION D'ICI 2025
- MENER UNE ÉVALUATION DES RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE EN 2023

Aedifica s'engage à atteindre zéro émission nette pour l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050 afin d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris et de contribuer ainsi à contrer la crise climatique. Notre plan d'actions expose comment nous tiendrons notre promesse de réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille et de celui de nos locataires.

- le (re)développement de bâtiments économes en énergie
- l'investissement dans des installations économes en énergie
- le lancement d'outils d'évaluation des bâtiments
- l'engagement pris avec les opérateurs de réduire leur consommation énergétique

CADRE DE FINANCEMENT DURABLE

Le Groupe a développé un Sustainable Finance Framework (cadre de financement durable, qui a obtenu une Secondary Party Opinion) afin de soutenir l'engagement d'Aedifica à atteindre les objectifs de son plan d'actions. Les revenus des instruments financiers qui sont émis au titre de ce cadre seront exclusivement utilisés pour le (re)financement de bâtiments durables, de projets qui concernent l'efficacité énergétique et de projets à caractère social. Pour être éligibles à ce type de financement, les bâtiments ou les projets doivent répondre aux critères de durabilité décrits dans le cadre de financement durable. Ces critères correspondent aux objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.

En septembre 2021, Aedifica a émis avec succès sa première obligation durable de référence au titre de son cadre de financement durable pour un montant total de 500 millions €.

➤ Voir page 50.

Aedifica s'engage
à atteindre zéro
émission nette pour
l'ensemble de son
portefeuille d'ici 2050
afin d'atteindre les
objectifs de l'accord
de Paris.

NOTRE TRAJECTOIRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE

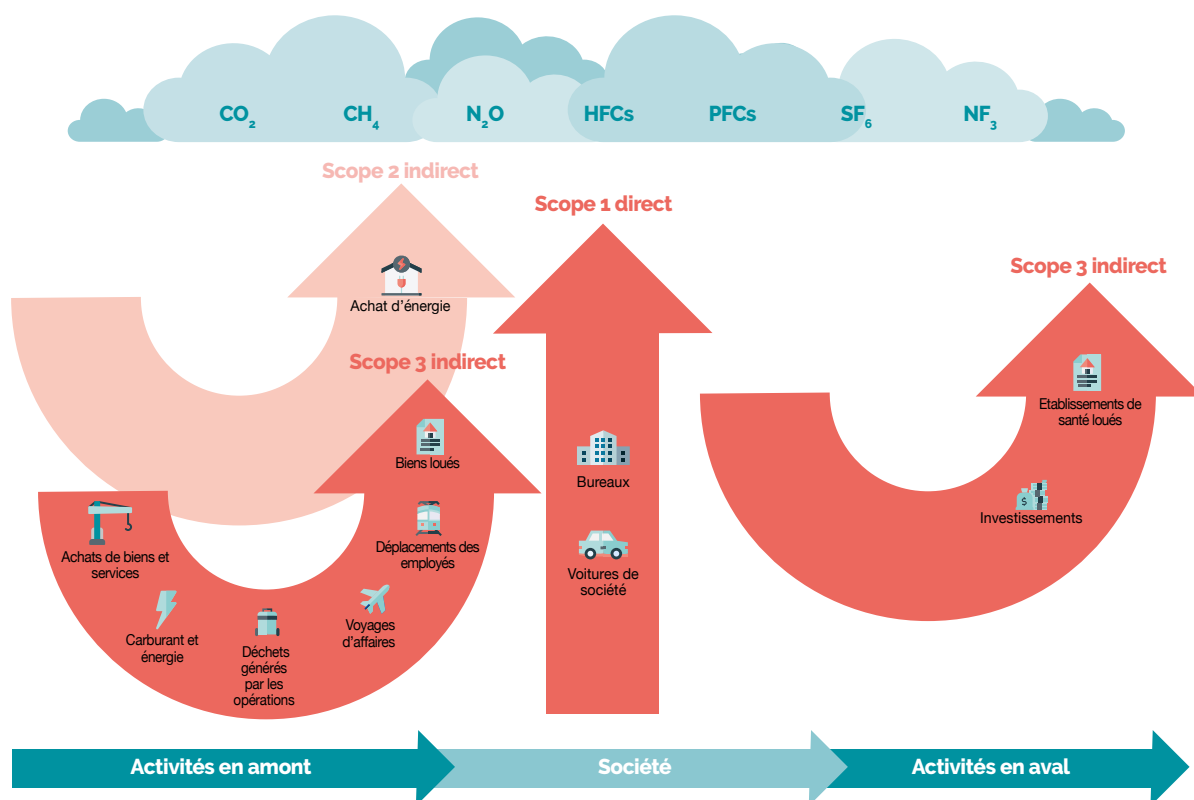
La réduction de l'impact du réchauffement de la planète dépendra en grande partie de la poursuite de l'élimination des émissions de gaz à effet de serre résultant de la consommation d'énergie.

Les Scopes 1 et 2 des émissions de carbone de nos activités sont très limités. Aedifica n'est pas directement impliquée dans le fonctionnement de ses établissements de soins (générant des émissions en aval du Scope 3). Le Groupe n'exerce qu'une influence limitée sur la performance environnementale directe de ses bâtiments. En effet, ce sont les opérateurs qui sont responsables de la gestion quotidienne et de l'entretien des bâtiments (y compris les équipements techniques) et des modalités d'achat d'électricité. En tant qu'investisseur immobilier de premier plan, Aedifica prend néanmoins ses responsabilités et partage activement ses connaissances avec ses opérateurs afin que ceux-ci développent, entretiennent et exploitent nos biens de manière efficace, sûre et durable.

Aedifica mettra en œuvre une trajectoire zéro émission nette pour atteindre la neutralité carbone. Le niveau zéro d'émission nette de gaz à effet de serre ne se rapporte pas seulement aux émissions directes (Scope 1), mais aussi aux émissions indirectes (Scopes 2 et 3). Le plus grand défi d'Aedifica sera de réduire les émissions de carbone en aval du Scope 3 (liées principalement à l'énergie consommée par les opérateurs et les résidents) qui sont plus difficiles à contrôler. Il nécessitera une approche globale et une collaboration interentreprises qui sera définie dans la trajectoire¹. Un objectif de réduction à court terme de 20 % à l'horizon 2025 a par ailleurs déjà été fixé pour nos émissions des Scopes 1 et 2.

Aedifica mettra
en œuvre une
trajectoire zéro
émission nette
pour atteindre la
neutralité carbone.

1. Un aperçu détaillé de la trajectoire zéro nette carbone d'Aedifica sera présenté dans son rapport RSE 2021 qui sera publié en juin 2022.



ÉVALUATION DES BÂTIMENTS POUR DES BIENS À L'ÉPREUVE DU TEMPS

Aedifica a développé un cadre d'évaluation des bâtiments pour structurer le contrôle de la qualité de chaque immeuble par notre équipe de gestion immobilière technique, selon trois piliers essentiels.

1. Vérifier que des ressources suffisantes sont allouées à l'entretien
2. Évaluer et étalonner les performances en matière de durabilité
3. Contrôler le respect de toutes les réglementations en vigueur

En vertu des baux « triple net », ces aspects sont normalement traités par les opérateurs. Aedifica, en tant que propriétaire, continue cependant à veiller à leur qualité et à leur mise en œuvre.

Le pilier durabilité de l'évaluation des bâtiments prévoit le déploiement d'un cadre de développement durable dans chaque pays. Ce cadre définit les exigences techniques pour les futurs développements en matière d'efficacité énergétique et d'éléments environnementaux (mesures visant à réduire la consommation d'eau et à améliorer la biodiversité par exemple), mais aussi de critères de santé (comme les débits de ventilation pour la qualité de l'air) et de qualité de vie pour les résidents (comme l'accessibilité). Généralement, les projets en développement aux Pays-Bas respectent déjà la plupart de ces critères. En effet, la version néerlandaise de notre cadre de développement durable est similaire aux normes GPR.

➔ Voir pages 10-11.

Au cours des deux prochaines années, Aedifica réalisera une évaluation des risques liés au changement climatique. Cette évaluation visera à valider les conclusions de l'analyse des risques physiques réalisée dans le cadre du pilier conformité, en se concentrant sur les risques et les opportunités générées par le changement climatique. Elle permettra à nos équipes de mieux comprendre les différents risques (inondation,

sécheresse, stress thermique, etc.) et les priorités qui devraient être celles d'Aedifica et de ses opérateurs pour adapter la construction à ceux-ci.

CADRE DE VÉRIFICATION DES BÂTIMENTS



ENTRETIEN

- Évaluations internes approfondies - selon les principes de la norme NEN2767
- Des visites sur sites sont menées par notre équipe opérationnelle.
- Approche uniforme et partagée entre pays.
- Suivis avec les opérateurs.



DURABILITÉ

- Collecte des données énergétiques sur une base annuelle.
- Définition et mise en œuvre des directives de développement durable par pays.
- Les données des certificats de performance énergétique (EPC) et des audits énergétiques permettent de prendre des mesures pour améliorer la performance énergétique, en ce compris la génération d'énergie renouvelable sur site.



CONFORMITÉ

- Cadre réglementaire et de risque à travers une matrice normalisée (adaptée aux réglementations locales) : les bâtiments sont évalués au niveau de leur conformité ; cela concerne notamment les permis de construire, la certification des ascenseurs ou l'évaluation des risques d'inondation.
- L'assurance fournie quant à la conformité de la structure et des installations afin de garantir la santé et la sécurité des résidents et du personnel.



NOS PARTENAIRES

RENFORCER NOS RELATIONS AU SEIN DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Aedifica s'engage à réunir tous les acteurs qui ont un impact sur la vie quotidienne des résidents et du personnel soignant dans nos bâtiments. Le Groupe veut être le partenaire de tous ces intervenants, en les écoutant activement, en partageant des informations et en leur communiquant les dernières tendances du secteur immobilier. Les relations avec nos opérateurs et avec nos communautés sont, avant tout, essentielles pour créer une valeur durable à long terme.

PARTENAIRES

Nous continuons à mobiliser nos partenaires en les contactant de manière proactive et en maintenant de bonnes relations. Nous essayons ainsi de comprendre leurs besoins et de discuter des questions importantes pour eux. Cette attitude ouverte est au cœur de l'identité et de la vision à long terme du Groupe.

- toujours disponible pour les opérateurs
- organisation de moments de contact formels et informels
- mise en place d'enquêtes de satisfaction

MOBILISATION DES OPÉRATEURS : MESURER LE SUCCÈS

En 2021, une enquête de satisfaction a été menée afin de mesurer la satisfaction des opérateurs. Ce sont ainsi plus de 100 participants répartis dans 6 pays qui ont répondu à cette enquête, ce qui représente une part importante de notre portefeuille. Les résultats de l'enquête nous ont fourni des informations utiles relatives à nos services et interactions actuels, mais aussi aux potentiels besoins complémentaires et aux priorités stratégiques de nos opérateurs. Ces résultats seront à la base de l'optimisation de la collaboration et du dialogue entre Aedifica et ses locataires.



ENGAGEMENTS

- AUGMENTER LE TAUX DE RÉPONSE DES OPÉRATEURS QUI PARTICIPENT AUX ENQUÊTES D'ENGAGEMENT
- METTRE EN ŒUVRE UN PROGRAMME DE SENSIBILISATION ÉCOLOGIQUE DESTINÉ AUX LOCATAIRES
- ORGANISER DES JOURNÉES OPÉRATEURS DANS CHAQUE RÉGION, TOUS LES TROIS ANS
- ORGANISER CHAQUE ANNÉE DES JOURNÉES COMMUNAUTAIRES POUR LES EMPLOYÉ(E)S

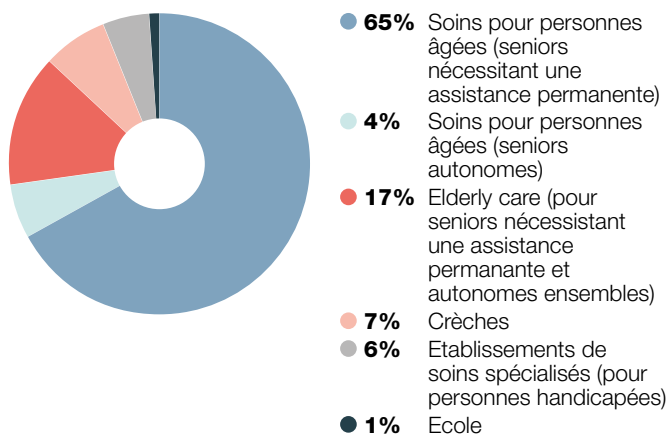
JOURNÉES OPÉRATEURS

Aedifica comprend le contexte difficile dans lequel nos opérateurs doivent travailler au quotidien. Leur première préoccupation est de fournir des soins de santé aux personnes qui en ont besoin, et pas nécessairement la gestion et la maintenance technique des bâtiments. C'est pourquoi Aedifica organisera des **Journées Opérateurs** dans chaque pays où elle est active. Tous les trois ans, Aedifica invitera tous les représentants de ses sites de soins. Elle partagera avec eux ses connaissances et les meilleures pratiques concernant différents sujets : gestion efficace des biens, investissements innovants, nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier et risques et opportunités du changement climatique. L'organisation de ces Journées Opérateurs locales nous permettra de partager les connaissances acquises dans différentes régions et avec de multiples opérateurs.

CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ EN PROPOSANT DES BÂTIMENTS DE QUALITÉ DESTINÉS AUX SOINS

En tant qu'investisseur dans l'immobilier de santé, Aedifica contribue à une meilleure société en créant des concepts résidentiels innovants pour divers types de clients nécessitant des soins. Nous nous concentrons principalement sur les personnes âgées et les différents types de soins résidentiels dont elles ont besoin. Au cours des dernières années, nous nous sommes par ailleurs spécialisés dans d'autres types de logements et de soins, comme les établissements de soins pour personnes handicapées, les centres d'accueil de jour pour enfants et les écoles.

RÉPARTITION PAR SEGMENTS DE SOINS EN JUSTE VALEUR (%)



ENGAGEMENT COMMUNAUTAIRE

Afin de comprendre et de se rapprocher de ses communautés, Aedifica encourage ses employé(e)s à contribuer activement à la santé et au bien-être des résidents et des communautés qui vivent dans les bâtiments dont elle est propriétaire. À l'occasion de **Journées Communautaires**, les collaborateurs et les collaboratrices de l'entreprise ont la possibilité de prendre un jour de congé et d'investir ce temps pour améliorer l'attractivité de nos biens, soutenir les résidents âgés ou participer à d'autres actions de volontariat. En 2021, Aedifica a donné plus de 55.000 € à des **organisations caritatives** ou sans but lucratif.

- Be.Source: une initiative qui soutient les actions visant à améliorer les conditions de vie des personnes âgées vulnérables.
- Boost for talents : une initiative dont l'objectif est d'assurer l'égalité des chances dans le domaine de l'éducation pour les jeunes issus de milieux défavorisés.
- La musique : les recherches montrent que la musique a un effet positif sur les personnes souffrant de démence. C'est pourquoi Aedifica a poursuivi son soutien à la Philomela Foundation, une organisation qui propose des concerts de musique classique dans les résidences néerlandaises du Groupe. Aedifica a également organisé une série de concerts de Noël.
- Pflegecampus Plauen : Aedifica a fait un don à ce campus de soins, qui accueille différentes générations, pour l'achat de matériel de rééducation.
- En Finlande, des employé(e)s ont visité un foyer et donné du linge de lit.

PARTAGE DE CONNAISSANCES

Chaque année, nous accueillons des stagiaires dans nos bureaux et leur offrons la possibilité d'acquérir une expérience précieuse dans un environnement professionnel. En outre, les membres de notre comité exécutif partagent régulièrement leurs connaissances lors de séminaires en Belgique et à l'étranger. Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, est quant à lui fréquemment invité comme conférencier dans le cadre du programme de troisième cycle en études immobilières de la KU Leuven. Il participe aussi régulièrement à des débats d'experts dans le secteur immobilier, tout comme d'autres membres du comité exécutif.



CONCERT ORGANISÉ PAR STICHTING PHILOMELA
DANS LA MAISON DE REPOS DE MERENHOEF



NOTRE ORGANISATION

ÊTRE UN LEADER
DANS LE SECTEUR
DE L'IMMOBILIER DE
SANTÉ



ENGAGEMENTS

- LANCER L'AEDIFICA ACADEMY DANS TOUTES LES RÉGIONS
- MENER UNE ENQUÊTE DE SATISFACTION ANNUELLE À DESTINATION DU PERSONNEL
- ORGANISER UNE FORMATION ÉTHIQUE ANNUELLE OBLIGATOIRE POUR LES EMPLOYÉ(E)S
- METTRE EN ŒUVRE UN PROGRAMME DE SANTÉ ET DE BIEN-ÊTRE DANS NOS BUREAUX

Le slogan Housing with care d'Aedifica est pris très au sérieux dans toutes les activités économiques de l'entreprise. Les principes de soins et d'attention appliqués à notre portefeuille immobilier le sont tout autant lorsqu'il s'agit de notre personnel. En faisant attention à la santé et au bien-être de nos collaborateurs et collaboratrices, ainsi que de leurs familles, nous veillons à ce qu'Aedifica demeure un lieu de travail attractif. Notre ambition est d'être le leader du secteur de l'immobilier de santé en intégrant les valeurs de notre entreprise à nos opérations.



NOS VALEURS

Attention

- Mettre en œuvre un solide programme de santé et de bien-être, développé par et pour nos employé(e)s
- Offrir des conditions de travail flexibles qui leur garantissent un bon équilibre entre vie privée et vie professionnelle

Agilité

- Proposer aux employés un plan de développement qui renforce les compétences personnelles et professionnelles afin de répondre aux besoins complexes de notre secteur
- Disposer d'un plan de relève pour les postes clés

Transparence

- Mettre à jour nos codes, normes et directives internes afin qu'ils reflètent les meilleures pratiques au sein du secteur
- Informer annuellement les membres du personnel au sujet du Code de déontologie

Leadership

- Mesurer les niveaux de mobilisation grâce à des enquêtes indépendantes afin d'identifier de possibles améliorations de notre organisation et de devenir un vrai leader du secteur
- Inspirer et reconnaître les talents qui travaillent chez Aedifica

BONNE GOUVERNANCE

La culture d'entreprise d'Aedifica est caractérisée par l'honnêteté, l'intégrité, le sens des responsabilités, une éthique stricte et le respect des règles statutaires et des normes de gouvernance d'entreprise. Le Groupe attend également le même état d'esprit de la part des parties avec lesquelles il collabore. Pour garantir le respect de ces normes strictes d'éthique d'entreprise, nous avons préparé un certain nombre de politiques concernant des sujets comme la durabilité et les droits humains.

➔ Déclaration de gouvernance d'entreprise

A GREAT PLACE TO WORK

Comme l'an dernier, Aedifica a mené une enquête d'engagement auprès de ses employé(e)s en 2021. Pour la première fois, nous avons collaboré avec le programme « Great Place to Work » au niveau du Groupe (les équipes finlandaises d'Hoivatil ont obtenu ce label depuis de nombreuses années). L'enquête nous a fourni des informations détaillées quant à ce qui est important pour notre personnel. Elle nous a également donné les bons outils pour améliorer le bien-être de nos employé(e)s et créer une équipe de travail heureuse. Après l'enquête et une analyse en détail de la culture d'entreprise, Aedifica a été à nouveau reconnue comme un lieu où il fait bon travailler, ce qui lui permet de bénéficier du label Great Place to Work® Certified en 2022 également.



DÉVELOPPEMENT DES TALENTS

Chez Aedifica, nous avons créé une culture d'entreprise qui prévoit un feedback continu vers les employé(e)s, combiné à une évaluation annuelle et formelle des performances avec leur manager. Aedifica soutient activement la mobilité interne du personnel, car celle-ci permet l'amélioration des compétences et une meilleure compréhension de la culture et des processus internes de l'entreprise. En outre, Aedifica investit dans le développement des talents de son personnel en proposant le programme de formation « Aedifica Academy ».

SANTÉ & BIEN-ÊTRE DU PERSONNEL

Un comité Santé & Bien-être a été mis en place en 2021 et s'est réuni trois fois au cours de l'année. Ce comité comprend des membres des Ressources Humaines, des employé(e)s du siège social et des représentants de nos équipes locales. Il a travaillé sur notre programme d'engagement communautaire et a finalisé, au début de 2022, un plan d'actions fondé sur les conclusions de l'enquête annuelle sur la mobilisation des employés.




aedifica
academy



En 2022, l'équipe RH commencera à déployer l'Aedifica Academy dans tous les pays où le Groupe est présent. L'Aedifica Academy est un programme de formation qui comprend plusieurs formations obligatoires sur des sujets clés au sein de l'entreprise et du secteur, et permet aux employés de créer leur propre programme de développement personnel et professionnel. L'Aedifica Academy s'inspire de l'Hoivatil University que nos collègues finlandais ont lancé il y a deux ans.

Déclaration de gouvernance d'entreprise



En tant qu'acteur de référence dans le secteur européen de l'immobilier de santé coté en bourse, Aedifica attache une grande importance à la gouvernance transparente, éthique et de qualité de la Société, convaincue que cela contribue à la création de valeur durable à long terme pour toutes les parties prenantes d'Aedifica. Le conseil d'administration veille à ce que les principes et processus de gouvernance d'entreprise élaborés à cet effet soient toujours appropriés pour la Société et répondent à la réglementation ou aux normes en vigueur en matière de gouvernance d'entreprise.



99%

TAUX DE PARTICIPATION
AUX RÉUNIONS DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION ET DU
COMITÉ EXÉCUTIF

**Nouveau code
de transaction**

**Politique des droits
de l'homme**

**Politique de lutte
contre la corruption**

**Charte relations
fournisseurs responsables**

MISES EN PLACE EN 2021

Déclaration de gouvernance d'entreprise

Le présent chapitre donne un aperçu des règles et des principes sur la base desquels la gouvernance d'entreprise (« corporate governance ») de la Société est organisée.

Ces règles de gouvernance transparentes, éthiques et durables visant à créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires et leurs occupants, employés, communauté et environnement) se retrouvent également dans les diverses politiques internes d'Aedifica :

- statuts
- charte de gouvernance d'entreprise
- code de transaction
- code de conduite
- procédure interne de signalement des anomalies
- politique de rémunération
- politique de lutte contre la corruption
- politique anti-blanchiment
- politique de confidentialité interne
- politique environnementale
- politique des droits de l'homme
- charte relations fournisseurs responsables

1. MODÈLE DE GOUVERNANCE

Aedifica a opté pour une structure monistique ou unitaire telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA.

Cela signifie que la Société est administrée par un conseil d'administration qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente en vertu de la loi. Elle est dirigée par un comité exécutif qui a été chargé par le conseil d'administration de sa gestion quotidienne et de son fonctionnement opérationnel.

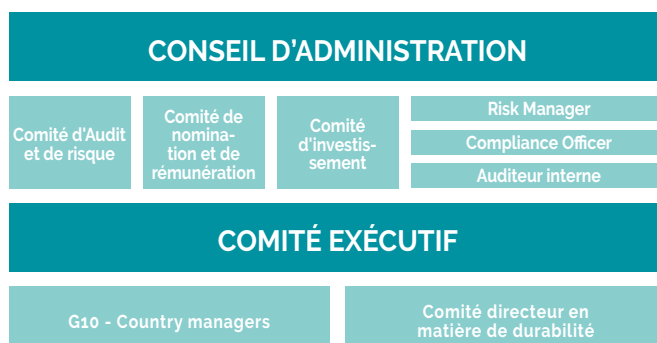
Afin d'accroître l'efficacité globale du conseil d'administration en mettant l'accent, en contrôlant et en surveillant des domaines importants, le conseil a créé trois comités spécialisés, composés principalement d'administrateurs indépendants disposant de l'expertise requise pour être membres d'un tel comité : le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement.

Conformément à la législation SIR et aux règles de gouvernance d'entreprise, la Société dispose également d'une fonction indépendante de contrôle, dont l'efficacité est assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques.

Par sa mission d'entreprise (à savoir, proposer des solutions immobilières durables à des professionnels dont l'activité principale consiste à soigner les personnes dépendantes en Europe), Aedifica vise à poursuivre durablement les intérêts de toutes ses parties prenantes. A cet effet, la Société dispose d'un comité chargé d'intégrer les objectifs de durabilité de la Société dans sa gestion quotidienne. Ce comité est responsable du suivi et du développement de cette politique qui est ensuite validée par le comité exécutif. Ce dernier fait régulièrement rapport des avancées au conseil d'administration.

Enfin, compte tenu de son implémentation géographique et afin de pouvoir échanger des expériences pertinentes, Aedifica a mis en place un groupe «G-10». Celui-ci réunit les membres du comité exécutif et les country managers.

Cette structure de gouvernance peut être présentée schématiquement comme indiqué ci-après.



2. CODE DE RÉFÉRENCE

Conformément à l'article 3:6 §2 CSA et à l'arrêté royal du 12 mai 2019 spécifiant le code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, Aedifica applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code GE 2020 ») en tenant compte des particularités liées à la législation SIR. Le Code GE 2020 peut être consulté sur le site Web www.corporategovernancecommittee.be. Le Code GE 2020 applique le principe « appliquer ou expliquer » (« comply or explain »), ce qui signifie que les écarts par rapport aux recommandations doivent être justifiés.

À la date du présent rapport financier annuel, Aedifica respecte toutes les dispositions du Code GE 2020.

La Charte de gouvernance d'entreprise qui contient des informations complètes sur les règles de gouvernance applicables au sein de la Société, peut être consultée sur le site Web de la Société (www.aedifica.eu).

3. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Aedifica a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques performant, tel que requis par la législation SIR et les règles de gouvernance d'entreprise.

Le développement de ce système interne de contrôle et de gestion des risques relève de la responsabilité du comité exécutif d'Aedifica. Le conseil d'administration est responsable de la constatation et de l'évaluation des risques auxquels la Société peut être confrontée et du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Conformément à la législation SIR, Aedifica a désigné des responsables en matière de gestion des risques, de compliance et d'audit interne.

3.1 GESTION DES RISQUES

Madame Ingrid Daerden (CFO, administrateur exécutif et membre du comité exécutif) a été désignée en tant que Risk Manager. Elle assure la mise en œuvre de mesures et des procédures pour identifier, surveiller et éviter les risques auxquels la Société peut être confrontée. Lorsque des risques se présentent effectivement, elle prend des mesures pour limiter l'impact de ces risques et en évaluer et en suivre autant que possible les conséquences.

3.2 COMPLIANCE

Monsieur Thomas Moerman (General Counsel) a été désigné en tant que Compliance Officer. Il veille à ce que la Société, les administrateurs, les membres du comité exécutif, les employé(e)s et les mandataires respectent les règles de droit relatives à l'intégrité de la Société.

3.3 AUDIT INTERNE

La personne chargée de la fonction d'audit interne évalue en permanence et de manière indépendante les activités de la Société et examine l'efficacité des procédures et méthodes existantes en matière de contrôle interne. La fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, BDO Risk Advisory Services (représentée par Monsieur Pierre Poncelet), sous la supervision et la responsabilité de Madame Katrien Kesteloot (administrateur indépendant).

Aedifica fonde son système de gestion des risques et de contrôle interne sur le modèle de contrôle interne COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Threadway Commission – www.coso.org).

Ce modèle (version 2013) définit les exigences d'un système de contrôle interne efficace à travers dix-sept principes répartis en cinq composantes :

- environnement de contrôle interne
- analyse des risques
- activités de contrôle
- information et communication
- surveillance et suivi

3.4 ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

Principe 1: l'organisation démontre son engagement en faveur de l'intégrité et des valeurs éthiques.

- En matière d'éthique, Aedifica dispose de diverses lignes directrices internes qui s'appliquent à ses administrateurs, aux membres du comité exécutif et à ses employés. Il existe ainsi une charte éthique (« code de conduite ») qui fait partie de la Charte de gouvernance d'entreprise, qui fixe notamment des règles en matière de conflits d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et de vente d'actions, d'abus de biens sociaux et de respect des personnes. En outre, Aedifica dispose également d'une politique de lutte contre la corruption et une politique des droits humains. De plus, il existe également des procédures internes pour signaler des irrégularités (présumées) et des infractions aux normes éthiques appliquées par Aedifica.
- En matière d'intégrité, Aedifica satisfait aux exigences légales relatives aux conflits d'intérêts (voir ci-dessous). Aedifica dispose par ailleurs d'une politique visant à prévenir l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme.

Principe 2: le conseil d'administration est indépendant du management et supervise le développement et le fonctionnement du contrôle interne.

Le conseil d'administration d'Aedifica compte 11 membres, dont 7 indépendants au sens de l'article 7:87 §1 CSA. Vu leurs expériences et leurs profils de fonction spécifiques, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat (voir la matrice de compétences ci-dessous). Le conseil d'administration veille à l'efficacité des mesures de gestion des risques et de contrôle interne prises par le comité exécutif.

Principe 3: le comité exécutif détermine, sous le contrôle du conseil d'administration, les structures, les procédures de reporting ainsi que les droits et responsabilités appropriés pour atteindre les objectifs.

Aedifica dispose d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit et de risque, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité exécutif dont les rôles sont décrits ci-dessous. Conformément à la législation SIR, les membres du comité exécutif sont responsables de la gestion journalière de la Société, dont ils font régulièrement rapport au conseil d'administration. Le comité exécutif est également responsable de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures relatives au contrôle interne et à la gestion des risques.

Principe 4: l'organisation s'engage à attirer, former et conserver des collaborateurs compétents au sein de l'organisation.

La compétence du comité exécutif et du personnel est assurée par la mise en œuvre de processus de recrutements basés sur des profils définis et par l'organisation de formations ad hoc. Aedifica soutient le développement personnel de ses collaborateurs et collaboratrices, et leur offre un environnement de travail confortable et stimulant, adapté à leurs besoins, en identifiant leurs talents et en contribuant à les renforcer. Les changements de personnel s'effectuent sur base du plan

de carrière des employé(e)s et de la probabilité d'absences temporaires (congé de maternité, congé parental, etc.) ou de départs définitifs (en particulier à la retraite).

Principe 5: l'organisation communique avec des parties externes au sujet des matières qui ont une incidence sur le fonctionnement du contrôle interne.

Au moins une fois par an, chaque collaborateur ou collaboratrice a un entretien d'évaluation avec son superviseur, selon un calendrier qui accompagne les relations entre l'entreprise et l'employé(e). Par ailleurs, la politique de rémunération et d'évaluation du comité exécutif et du personnel repose sur la définition d'objectifs réalistes et mesurables. Une étude de la rémunération du comité exécutif a été menée fin 2021.

3.5 ANALYSE DES RISQUES

Principe 6: l'organisation définit les objectifs de manière suffisamment claire pour pouvoir identifier et évaluer les risques liés à ces objectifs.

Les objectifs d'Aedifica sont clairement décrits dans le présent rapport financier annuel aux pages 34-37. En matière de culture du risque, la Société agit en bon père de famille.

Principe 7: l'organisation identifie les risques liés à la réalisation de ses objectifs et analyse ces risques pour déterminer la manière dont elle doit les gérer.

Le conseil d'administration identifie et évalue les principaux risques d'Aedifica sur une base trimestrielle et publie ses conclusions dans les rapports financiers annuels et semestriels et dans les déclarations intermédiaires. Les risques font également l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation menés par le conseil d'administration lors de ses réunions. À cet égard, Aedifica a lancé en 2020 un examen approfondi de ses risques stratégiques avec l'aide d'un consultant spécialisé. L'appétence d'Aedifica à ces risques a été évaluée et les contrôles mis en place ont été documentés. L'analyse des risques fait l'objet d'un suivi régulier et donne lieu à des mesures correctives en fonction des vulnérabilités identifiées. De plus amples informations sur les risques sont disponibles dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

Principe 8: l'organisation est attentive au risque de fraude dans l'évaluation des risques qui pourraient compromettre la réalisation des objectifs.

Toute tentative de fraude fait immédiatement l'objet d'une enquête afin d'en limiter l'impact potentiel sur la Société et d'empêcher de nouvelles tentatives.

Fin 2020, la Société a adopté une politique de lutte contre la corruption et une politique de prévention de l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme. Ces politiques clarifient certaines règles de conduite dans ces domaines, pour l'entreprise comme pour ses employé(e)s.

Principe 9: l'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne.

Les changements importants sont identifiés et analysés en permanence, tant par le comité exécutif que par le conseil d'administration. Cette analyse est traitée dans le chapitre « Facteurs de risques ».

3.6 ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Principe 10: l'organisation sélectionne et développe des actions de contrôle qui contribuent à la limitation des risques à des niveaux acceptables en vue de la réalisation des objectifs.

Chaque opération d'acquisition ou de cession peut être retracée à son origine, aux parties concernées, à sa nature, au moment et au lieu où elle a été réalisée, sur la base d'actes notariés (acquisition directe ou par apport en nature, fusion, scission ou scission partielle) ou d'actes privés (acquisition indirecte). Préalablement à sa conclusion, chaque opération est par ailleurs soumise à un contrôle de conformité par rapport aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur :

- Examen des écarts entre le budget et les résultats réels par le comité exécutif sur une base mensuelle, et par le comité d'audit et de risque et le conseil d'administration sur une base trimestrielle.
- Suivi quotidien des indicateurs clés, tels que le taux d'occupation, les créances clients, la balance âgée des débiteurs et la situation de trésorerie.
- Le principe de la double validation :
 - Signature de contrats : deux administrateurs conjointement ou deux membres du comité exécutif agissant conjointement ;
 - Approbation des factures : le responsable et un membre du comité exécutif, conjointement ;
 - Paiement des factures : le comptable responsable de la trésorerie et le CFO (ou CEO), conjointement ;
 - Une délégation de pouvoirs spécifique est en place pour les opérations de trésorerie.

La Société a par ailleurs mis en place des mesures de contrôle pour faire face à ses principaux risques financiers :

- Risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS et caps), contractées uniquement avec des banques de référence ;
- Risque de contrepartie bancaire : recours à différentes banques de référence pour assurer la diversification de l'origine du financement bancaire ;
- Risque de change : les instruments de couverture (principalement les contrats à terme) sont utilisés pour se couvrir contre une variation du taux GBP/EUR sur les flux de trésorerie futurs en GBP. Une macro-couverture est également mise en place pour atténuer les variations GBP/EUR du bilan. Une partie de la dette est contractée en GBP, ce qui permet d'atténuer les variations de taux de change sur la valorisation des bâtiments. À la suite de l'acquisition de Hoivatil, Aedifica est également exposée au risque de change SEK/EUR.

Principe 11: l'organisation sélectionne et développe des contrôles informatiques généraux pour favoriser la réalisation de ses objectifs.

La technologie utilisée par la Société est sélectionnée selon une « approche systémique intégrée ». Aedifica s'appuie sur un ERP (SAP) pleinement opérationnel pour mener ses activités. Pour gérer la dette, Aedifica utilise un système de gestion de trésorerie (Reval) qui communique quotidiennement avec l'ERP. La sécurité d'accès et la continuité des données des systèmes sont confiées à un partenaire sur la base d'un contrat de services. Les baux sont également enregistrés et les contrats et documents les plus importants sont conservés de manière adéquate à l'extérieur des locaux d'Aedifica.

Principe 12: l'organisation élabore des activités de contrôle au moyen d'une politique qui détermine ce qui est attendu et au moyen de procédures qui mettent cette politique en pratique.

La formalisation de la documentation fait partie d'un objectif d'amélioration continue des processus, qui prend également en compte un équilibre entre la formalisation et la taille de l'entreprise.

3.7 INFORMATION ET COMMUNICATION

Principe 13: l'organisation utilise des informations pertinentes et de qualité afin que le contrôle interne soit mené à bien.

Le système d'information utilisé par la Société lui permet de disposer d'informations fiables et complètes en temps utile. Il répond ainsi à la fois aux besoins de contrôle interne et de reporting externe. Depuis juillet 2020, la Société est passée à un système ERP unique pour l'ensemble du groupe (SAP), à l'exception de Hoivatilat.

Principe 14: l'organisation communique en interne les informations, y compris les objectifs et responsabilités nécessaires au bon fonctionnement de ce contrôle interne.

Les informations relatives au contrôle interne sont communiquées de manière transparente au sein de la Société afin de clarifier pour chacun les politiques, procédures, objectifs, rôles et responsabilités de l'organisation. La communication est adaptée à la taille de l'entreprise et comprend principalement la communication générale envers le personnel, des réunions de travail et des échanges d'e-mails.

Principe 15: l'organisation communique avec des tiers sur des questions qui influencent le fonctionnement du contrôle interne.

Une communication externe extensive (publication d'informations ponctuelles et périodiques destinées aux actionnaires et communication générale vers d'autres parties prenantes) est essentielle pour une société cotée. Aedifica s'y consacre donc quotidiennement. La communication externe du contrôle interne fait suite au processus de préparation et de publication des informations périodiques (rédigées par le comité exécutif, examinées par le comité d'audit et de risque et approuvées par le conseil d'administration).

3.8 SURVEILLANCE ET SUIVI

Principe 16: l'organisation sélectionne, développe et effectue des évaluations continues et/ou ponctuelles pour vérifier si les composantes du contrôle interne ont été mises en place et si elles fonctionnent.

Aedifica a mis en place une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus afin de s'assurer que les éléments du contrôle interne sont correctement appliqués. L'audit interne s'organise selon un cycle pluriannuel. La portée spécifique de l'audit interne est définie annuellement en consultation avec le comité d'audit et de risque, avec la personne responsable de l'audit interne au sens de la législation SIR (Madame Katrien Kesteloot, Administrateur indépendant - voir ci-dessus) et avec l'auditeur interne (voir ci-dessus). Compte tenu des exigences d'indépendance et du principe de proportionnalité, Aedifica a choisi de sous-traiter l'audit interne à un consultant spécialisé, sous la supervision et la responsabilité de la personne responsable de l'audit interne en son sein.

Principe 17: l'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives notamment aux dirigeants effectifs et au conseil d'administration, selon le cas.



HUIZE ERESLOO – DUIZEL, NL

Les recommandations formulées par l'audit interne sont communiquées au comité d'audit et de risque. Ce comité veille à ce que les mesures correctives appropriées soient prises par la direction.

4. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2021, sur la base des notifications de transparence reçues, BlackRock, Inc. (notification de transparence du 5 juillet 2019) détient au moins 5 % des droits de vote au sein d'Aedifica (voir page 139). Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Les notifications dans le cadre de la législation sur la transparence et des chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web.

Selon la définition d'Euronext, le free float s'élève à 100 %. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chaque action Aedifica donne droit à une voix à l'assemblée générale des actionnaires, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. Il n'y a aucune restriction légale ou statutaire au droit de vote.

Au 31 décembre 2021, Aedifica n'est soumise à aucun contrôle au sens de l'article 1:14 CSA et n'a pas connaissance de conventions qui pourraient conduire à un changement de contrôle.

5. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS

5.1 COMPOSITION ACTUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31 décembre 2021, le conseil d'administration d'Aedifica se composait de onze membres, dont sept indépendants au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020. Les administrateurs sont énumérés aux pages 104-107. Ils sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale, qui peut toujours les révoquer. Ils sont rééligibles. Les biographies complètes de chaque membre du conseil d'administration sont disponibles sur le site internet d'Aedifica.

Aedifica tient compte de différents aspects de diversité (tels que le genre, l'âge, le contexte professionnel, l'expérience internationale, etc.) pour la composition de son conseil d'administration et de son comité exécutif. La composition de ces deux organes est conforme à la loi du 3 septembre 2017 relative à la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité par certaines grandes sociétés et certains groupes. Le lecteur trouvera de plus amples informations à ce sujet à la section 6 de la présente déclaration de gouvernance d'entreprise.



SERGE WIBAUT

Président – Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et de risque
Belge – 64 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23.10.2015
- Fin du mandat : 05.2024

Expérience

Plus de 20 ans dans le secteur bancaire et financier, notamment dans des fonctions de haute direction

Participations dans Aedifica

200

Autres mandats actifs

Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Reacfin NV, Scottish Widows Europe

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

ADE, Alpha Insurance, Securex SA, Eurinvest Partners SA



STEFAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer –
Dirigeant effectif
Belge – 56 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 03.02.2006
- Fin du mandat : 05.2024

Expérience

Plus de 15 ans en tant que CEO d'Aedifica qui a évolué, sous sa direction, d'une petite start-up à un investisseur spécialisé dans l'immobilier de santé européen

Participations dans Aedifica

14.701

Autres mandats actifs

Administrateur de Happy Affairs BV et représentant permanent de Happy Affairs BV, administrateur au sein d'Antemm SA

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur d'Immobie SA et Forum Estates SA



SVEN BOGAERTS

Administrateur exécutif
Chief Mergers & Acquisitions Officer –
Chief Legal Officer –
Dirigeant effectif
Belge – 44 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2023

Expérience

Près de 20 années, dont 14 en tant
qu'avocat spécialisé dans les transactions
immobilières d'entreprise

Participations dans Aedifica

3.936

Autres mandats actifs

/

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur d'Immob SA



INGRID DAERDEN

Administrateur exécutif
Chief Financial Officer –
Dirigeant effectif
Belge – 47 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2023

Expérience

Plus de 20 ans, dont 10 ans dans le
financement immobilier

Participations dans Aedifica

3.532

Autres mandats actifs

/

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur et gérant de JIND BV
(la société a été dissoute et liquidée),
administrateur d'Immob SA; CFO du
groupe OTN Systems



JEAN FRANKEN

Administrateur indépendant
Président du comité d'investissement
Membre du comité de nomination
et de rémunération
Belge – 72 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 1.07.2013
- Fin du mandat : 05.2022

Expérience

Plus de 40 ans dans le secteur de
l'immobilier, notamment dans des fonctions
de haute direction

Participations dans Aedifica

1.200

Autres mandats actifs

/

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur d'Immob SA



PERTTI HUUSKONEN

Administrateur indépendant
Finlandais – 65 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2023

Expérience

Près de 40 ans dans le secteur de l'immobilier, notamment dans des fonctions de haute direction

Participations dans Aedifica

660

Autres mandats actifs

Président du conseil d'administration et CEO de Lunacon Oy, vice-président du conseil d'administration d'Ahlström Kiinteistöt Oy et de Hoivatilat et président du conseil d'administration d'Avain Yhtiöt

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Président du conseil d'administration de Lehto Group Oy et de Partnera Oy, vice-président du conseil d'administration de KPY Novapolis Oy, membre du conseil d'administration de Pro Kapital Group AS et de Kaleva Kustannus Oy



KATRIEN KESTELOOT

Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et de risque
Responsable de l'audit interne
Belge – 59 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23.10.2015
- Fin du mandat : 05.2024

Expérience

Plus de 30 ans dans le secteur de la santé, avec plus de 20 ans comme directrice financière de l'UZ Leuven (hôpital universitaire)

Participations dans Aedifica

71

Autres mandats actifs

CFO University Hospitals Leuven, administrateur de Hospex SA, ASBL Faculty Club KU Leuven et Rendom ASBL, président du conseil d'administration et membre du comité d'audit d'Emmaüs ASBL, membre du comité de Treasury & Investment UZL/LRD/ KU Leuven

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Doctorat en sciences économiques et carrière académique à la KU Leuven, membre de différents organes consultatifs auprès des autorités flamandes et fédérales, conseiller-expert en financement des hôpitaux auprès du ministère des Affaires sociales et de la Santé publique. Professeur à la KU Leuven



ELISABETH MAY-ROBERTI

Administrateur indépendant
Président du comité de nomination et de rémunération
Belge – 58 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23.10.2015
- Fin du mandat : 05.2024

Expérience

Plus de 20 ans dans le secteur immobilier, notamment en tant que secrétaire général – directeur juridique d'Interparking Group (AG Insurance)

Participations dans Aedifica

216

Autres mandats actifs

Fonctions et mandats divers au sein du groupe Interparking

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Uniparc Nederland BV



LUC PLASMAN

Administrateur indépendant
Membre du comité de nomination et de
rémunération et du comité d'investissement
Belge – 68 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 27.10.2017
- Fin du mandat : 05.2023

Expérience

Près de 40 ans dans le secteur de
l'immobilier, notamment dans des fonctions
de haute direction

Participations dans Aedifica

381

Autres mandats actifs

Administrateur de Vana Real Estate SA,
gérant d'Elpee BV et secrétaire général de
BLSC

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Divers mandats au sein du groupe
Wereldhave Belgium, administrateur délégué
d'Immo Guwy SA et président de BLSC



CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Administrateur exécutif
Chief Investment Officer –
Dirigeant effectif
Belge – 36 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2023

Expérience

Près de 15 ans, au départ comme analyste
chez Aedifica, puis comme gestionnaire
des investissements et directeur des
investissements

Participations dans Aedifica

3.839

Autres mandats actifs

Administrateur d'Immo SA et de Davidis
SA

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/



MARLEEN WILLEKENS

Administrateur indépendant
Président du comité d'audit et de risque
Belge – 56 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 27.10.2017
- Fin du mandat : 05.2023

Expérience

Près de 30 ans en tant que professeur de
comptabilité et d'audit à la KU Leuven et
à la BI Norwegian Business School Oslo
(Norvège)

Participations dans Aedifica

37

Autres mandats actifs

Professeur à la KU Leuven, professeur
de recherche à temps partiel à la BI
Norwegian Business School, administrateur
indépendant et présidente du comité d'audit
d'Intervest SA

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

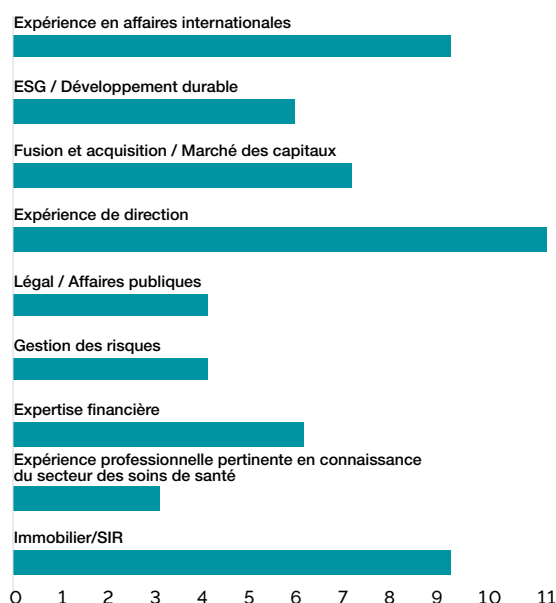
Divers mandats à la KU Leuven et la BI
Norwegian Business School et présidente du
jury d'examen de compétence de l'Institut
des Réviseurs d'Entreprises

5.2 COMPÉTENCES ET EXPÉRIENCE DE LA DIRECTION

Les membres du conseil d'administration rassemblent collectivement un large éventail de compétences requises pour diriger la Société en tenant compte des activités du Groupe et de son statut de société immobilière réglementée cotée.

Ces compétences vont d'une solide expérience sur le marché de l'immobilier et des soins de santé à des compétences fonctionnelles dans des domaines comme l'audit et les risques, les fusions et acquisitions et la durabilité.

COMPÉTENCES ET EXPERTISE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'AEDIFICA



5.3 MANDATS ÉCHUS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Le mandat d'administrateur de Monsieur Jean Franken expirera immédiatement après l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022. Monsieur Franken aura alors dépassé l'âge limite de 72 ans. Le renouvellement de son mandat ne sera donc pas proposé.

Dans ce contexte, le comité de nomination et de rémunération a examiné la composition du conseil d'administration pour s'assurer que les compétences et l'expérience pertinentes (voir ci-dessus) sont et continuent d'être représentées pour superviser au mieux la stratégie à long terme d'Aedifica et sa mise en œuvre quotidienne.

Cet examen a abouti à la proposition du conseil à l'assemblée générale ordinaire de nommer (sous réserve de l'approbation de la FSMA) :

- Madame Henrike Waldburg en tant qu'administrateur indépendant non exécutif

Madame Henrike Waldburg est responsable de la gestion des investissements mondiaux chez Union Investment Real Estate GmbH, l'un des plus grands gestionnaires d'investissements immobiliers en Europe. À ce titre, elle est responsable des transactions d'Union Investment en Amérique du Nord et du Sud et en Asie-Pacifique et de toutes les transactions commerciales en Europe. Madame Waldburg apportera au conseil d'administration plus de 20 ans d'expérience et d'expertise solides en matière de gestion des investissements en Allemagne, en Europe, aux États-Unis et en Asie-Pacifique, acquises

dans le cadre de ses fonctions chez Union Investment et de ses fonctions précédentes chez Ernst & Young et Arthur Andersen. Elle est membre (« Fellow ») du Royal Institution of Chartered Surveyors, membre du conseil d'administration du European Council of Shopping Places et membre du conseil consultatif de l'IRE|BS Immobilienakademie GmbH (International Real Estate Business School, Université de Regensburg, Allemagne). Elle est titulaire de diplômes universitaires de la RWTH Aachen, de l'European Business School (ebs Oestrich Winkel), de SGMI St. Gallen et de l'ESMT European School of Management and Technology, Berlin.

- Monsieur Raoul Thomassen en tant qu'administrateur exécutif

Monsieur Thomassen est, aujourd'hui déjà, membre du comité exécutif et Chief Operating Officer. Outre sa solide expérience internationale en tant que directeur dans des sociétés d'investissement immobilier internationales, de gestion d'actifs et de développement de projets, il apportera des compétences dans les domaines RSE et de développement durable au conseil d'administration, au-delà de son expérience immobilière globale.

Les biographies complètes de Madame Waldburg et Monsieur Thomassen sont disponibles sur le site internet d'Aedifica.

5.4 RÔLE ET RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration vise la création de valeur durable pour les actionnaires et autres parties prenantes d'Aedifica en définissant la stratégie et la politique de la Société et en créant un leadership entrepreneurial, responsable et éthique permettant de mettre en œuvre cette stratégie et cette politique dans un cadre permettant un contrôle et une gestion efficaces des risques.

5.5 RAPPORT D'ACTIVITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Durant l'exercice 2021, le conseil d'administration s'est réuni 13 fois.

Outre les sujets récurrents habituels (en particulier le reporting opérationnel et financier, la politique de communication, la stratégie et la politique d'investissement), le conseil d'administration s'est également réuni pour se prononcer (entre autres) dans les domaines suivants :

- Stratégie :
 - la stratégie et le développement de la société.
- Opérationnel :
 - la crise Covid-19 et l'impact sur le portefeuille.
- Investissements immobiliers :
 - l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement ;
 - l'acquisition d'immobilier de santé sur de nouveaux marchés.
- Financier :
 - l'augmentation de capital via un accelerated bookbuilding (ABB) dans le cadre du capital autorisé ;
 - deux augmentations de capital par apport en nature pour l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre du capital autorisé ;
 - l'émission obligataire durable.
- Gouvernance :
 - l'évaluation du conseil d'administration ;
 - l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
 - composition du conseil d'administration et du comité exécutif.



MARTHA FLORA BOSCH EN DUIN – BOSCH EN DUIN, NL

- Ressources humaines :
 - l'organisation interne de la Société et le développement de la structure organisationnelle entre les différents pays dans lesquels le groupe Aedifica est actif.
- Contrôle interne :
 - l'organisation et les activités du contrôle interne (conformité, gestion des risques et audit interne).
- ESG:
 - le rapport de durabilité 2020 et le plan d'action de durabilité ;
 - la participation au GRESB.

5.6 COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Trois comités spécialisés ont été créés au sein du conseil d'administration : le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement, qui assistent et conseillent le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel, mais constituent des organes consultatifs. Ils font rapport au conseil d'administration qui prend ensuite les décisions.

Tous les comités peuvent, au choix, inviter des membres du comité exécutif ainsi que du personnel exécutif et dirigeant à assister à des réunions de comité et à apporter des informations et des connaissances pertinentes concernant leur domaine de responsabilité. En outre, chaque comité a la possibilité de s'entretenir avec toute personne concernée sans la présence d'un membre du comité exécutif.

Chaque comité peut également, aux frais de la Société, demander un avis professionnel externe sur des sujets relevant des compétences spécifiques du comité. Toutefois, le président du conseil d'administration doit en être préalablement informé, en tenant toujours compte des conséquences financières pour la Société. Après chaque réunion du comité, le conseil d'administration reçoit un rapport sur les conclusions et recommandations du comité concerné ainsi qu'un feed-back oral lors d'une prochaine réunion du conseil.

Comité d'audit et de risque

Au 31 décembre 2021, le comité d'audit et de risque se compose de trois administrateurs indépendants : Madame Willekens (présidente du comité d'audit et de risque), Madame Kesteloot et Monsieur Wibaut.

Bien que le CEO et le CFO ne fassent pas partie du comité d'audit et de risque, ils assistent aux réunions.

La composition actuelle du comité d'audit et de risque et les tâches confiées au comité satisfont aux conditions imposées par la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un Comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères énoncés à l'article 7:87 CSA et à l'article 3.5 du Code GE 2020. En outre, tous les membres du comité d'audit et de risque disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, tant par leur niveau de formation que par leur expérience en la matière.

Le comité d'audit et de risque assiste le conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités en matière de surveillance en vue du contrôle au sens le plus large.

Le comité d'audit et de risque assure – de manière générale et sans préjudice de l'organisation de la fonction d'audit interne visée à l'article 17 de la loi SIR – l'audit interne de la Société. Les tâches spécifiques du comité d'audit et de risque peuvent évoluer en fonction des circonstances.

Dans l'exécution de sa mission, le comité d'audit et de risque a pour principales tâches :

- le suivi du processus de reporting financier ;
- le suivi du processus de déclarations financières ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- le suivi de l'audit interne et de son efficacité ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire ;
- l'audit externe, y compris l'évaluation et le suivi de l'indépendance du commissaire.

Le comité d'audit et de risque rapporte régulièrement au conseil d'administration le déroulement de ses activités et, en tous les cas, lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels, les comptes annuels consolidés et les états financiers résumés destinés à la publication.

Le comité s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2021. Le commissaire de la Société a été entendu deux fois durant l'exercice par le comité d'audit et de risque.

Le comité d'audit et de risque a pour mission de veiller à l'exactitude et à la véracité des rapports des comptes annuels et semestriels, à la qualité du contrôle interne et externe et aux informations fournies aux actionnaires et au marché. Au cours de l'exercice 2021, les points suivants ont principalement été abordés :

- contrôle trimestriel des comptes, communiqués de presse périodiques et rapports financiers ;
- examen, avec le comité exécutif, des procédures de management internes et des fonctions de contrôle indépendantes ;
- suivi des évolutions normatives et légales ;
- discussion du rapport d'audit interne.

Comité de nomination et de rémunération

Au 31 décembre 2021, le comité de nomination et de rémunération se compose de trois administrateurs indépendants : Madame May-Roberti (présidente du comité de nomination et de rémunération), Monsieur Franken et Monsieur Plasman. Bien que Monsieur Wibaut (président du conseil d'administration) et Monsieur Gielens (CEO) ne fassent pas partie de ce comité, tous deux sont invités à participer partiellement à certaines réunions du comité en fonction des sujets traités.

La composition actuelle du comité de nomination et de rémunération et les tâches confiées au comité satisfont aux conditions imposées par la loi du 6 avril 2010. Le comité de nomination et de rémunération se compose entièrement d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020, et dispose de l'expertise requise en matière de politique de rémunération.

La mission du comité de nomination et de rémunération consiste à assister le conseil d'administration en :

- formulant des recommandations dans toutes les matières relatives à la composition du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- assistant la sélection, l'évaluation et la nomination des membres du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- assistant le président du conseil d'administration dans le cadre de l'évaluation des prestations du conseil d'administration, de ses comités et du comité exécutif ;
- élaborant la politique de rémunération et le rapport de rémunération ; et
- formulant des recommandations sur la rémunération individuelle des administrateurs et des membres du comité exécutif, y compris la rémunération variable et les mesures incitatives à long terme liées ou non aux actions, sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers, et les indemnités de départ.

Le comité s'est réuni huit fois durant l'exercice 2021, principalement pour discuter des points suivants :

- composition et évaluation du conseil d'administration ;
- composition et évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération, y compris l'octroi d'une rémunération variable pour l'exercice 2021 ;
- préparation du rapport de rémunération ; et
- organisation de la Société.

Comité d'investissement

Au 31 décembre 2021, le comité d'investissement se compose de trois administrateurs indépendants et d'un administrateur exécutif : Monsieur Franken (président du comité d'investissement), Monsieur Wibaut, Monsieur Plasman et Monsieur Gielens.

Le comité d'investissement est un comité consultatif dont la mission consiste à conseiller le conseil d'administration sur les dossiers d'investissement et de désinvestissement soumis par le comité exécutif au conseil d'administration.

L'objectif de la mise en place du comité d'investissement est d'accélérer le processus décisionnel de la Société concernant les dossiers de (dés) investissements.

Au cours de l'exercice 2021, le comité s'est réuni à huit reprises afin d'analyser et d'évaluer de nombreux dossiers relatifs aux opportunités d'investissement. En outre, les membres du comité se sont régulièrement concertés de manière informelle (par voie électronique ou par téléphone) lorsqu'une réunion formelle n'était pas nécessaire.

5.7 PRÉSENCES DES ADMINISTRATEURS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Vous trouverez de plus amples informations sur les présences des administrateurs et la rémunération des administrateurs non exécutifs dans la politique de rémunération (voir la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 115).

5.8 COMITÉ EXÉCUTIF ET DIRIGEANTS EFFECTIFS

Composition

Le comité exécutif est composé des personnes suivantes, qui sont également toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi SIR.

Nom	Fonction	Début de mandat
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)	3 février 2006
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)	1 ^{er} septembre 2018
Raoul Thomassen	Chief Operating Officer (COO)	1 ^{er} mars 2021
Charles-Antoine Van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)	1 ^{er} octobre 2017
Sven Bogaerts	Chief Legal Officer / Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	1 ^{er} octobre 2017

MONSIEUR STEFAAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer – Dirigeant effectif – Belge – 56 ans

Stefaan Gielens est CEO et président du comité exécutif. À ce titre, il supervise non seulement l'ensemble des activités du Groupe, mais il est également le moteur de la stratégie et de l'internationalisation du Groupe. Il est administrateur délégué et membre du comité d'investissement et est également administrateur de plusieurs filiales d'Aedifica. Son mandat de CEO est d'une durée illimitée.

MADAME INGRID DAERDEN

Chief Financial Officer – Dirigeant effectif – Belge – 47 ans

En tant que Chief Financial Officer, Ingrid Daerden est responsable des activités financières du groupe. Elle est membre du comité exécutif et gestionnaire des risques. Elle est également administrateur d'Aedifica et de plusieurs de ses filiales. Son mandat de CFO est d'une durée illimitée.



COMITÉ EXÉCUTIF – CHARLES-ANTOINE VAN AELST, RAOUL THOMASSEN, STEFAAN GIELENS, INGRID DAERDEN & SVEN BOGAERTS (DE GAUCHE À DROITE)

MONSIEUR SVEN BOGAERTS

Chief Mergers & Acquisitions Officer – Chief Legal Officer– Dirigeant effectif – Belge – 44 ans

En tant que Chief Legal and M&A Officer, Sven Bogaerts est responsable du département juridique du Groupe et de ses activités nationales et internationales en matière de fusions et acquisitions. Il est membre du comité exécutif et également administrateur d'Aedifica et de plusieurs de ses filiales. Son mandat de CLO/CM&AO est d'une durée illimitée.

MONSIEUR CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Chief Investment Officer – Dirigeant effectif – Belge – 36 ans

En tant que Chief Investment Officer, Charles-Antoine Van Aelst est responsable des activités d'investissement du Groupe. Il est membre du comité exécutif et administrateur d'Aedifica et de plusieurs de ses filiales. Son mandat de CIO est d'une durée illimitée.

MONSIEUR RAOUL THOMASSEN

Chief Operating Officer – Dirigeant effectif – Néerlandais – 47 ans

En tant que Chief Operational Officer, Raoul Thomassen est responsable des opérations et du fonctionnement quotidien du Groupe. Il est membre du comité exécutif d'Aedifica. Son mandat de COO est d'une durée illimitée.

Autres mandats actifs :

Listo Consulting BV, administrateur de Profin Green Iberia NL BV, administrateur de Profin Green Iberia NL BV au sein de Profin Green Iberia ES SL.

Mandats expirés au cours des 5 dernières années :

Président de l'ICSC Europe Retail Asset Management Committee.

Nombre d'actions Aedifica :

1.046

Les membres du comité exécutif sont désignés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération.

Rémunération

Vous trouverez de plus amples informations sur la rémunération des membres du comité exécutif dans la politique de rémunération (voir la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 118).

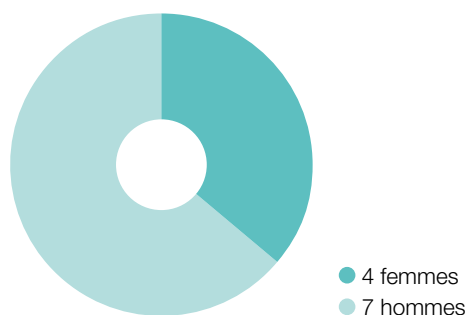
Rôle et responsabilités du comité exécutif

Le rôle du comité exécutif consiste principalement à pourvoir à la gestion journalière d'Aedifica, conformément aux valeurs, à la stratégie et aux directives politiques telles que définies par le conseil d'administration, à l'organisation et à la gestion des fonctions de support, à la présentation de la stratégie au conseil d'administration, à l'examen et (dans les limites des compétences déléguées) à la décision concernant les dossiers d'investissement et de désinvestissement, à la gestion générale du portefeuille immobilier et à la préparation des états financiers et de tous les rapports opérationnels.

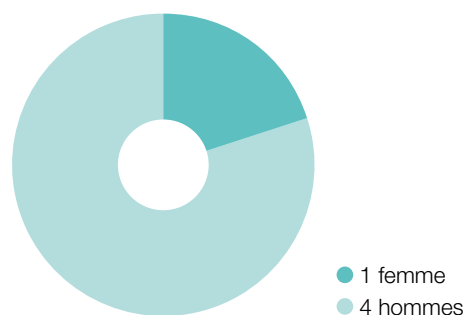
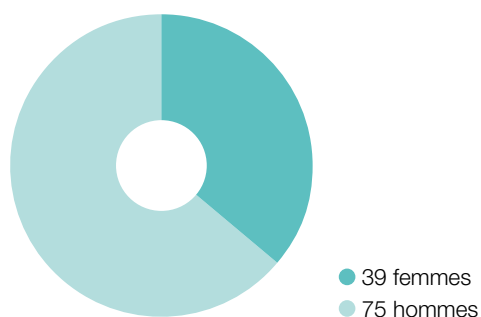
Conformément à l'article 16 des statuts de la Société, le conseil d'administration a délégué au comité exécutif certains pouvoirs de décision et de représentation limités afin de lui permettre d'exercer son rôle.

Pour la répartition des compétences entre le comité exécutif et le conseil d'administration et pour les autres aspects du fonctionnement du comité exécutif, veuillez-vous référer à la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica.

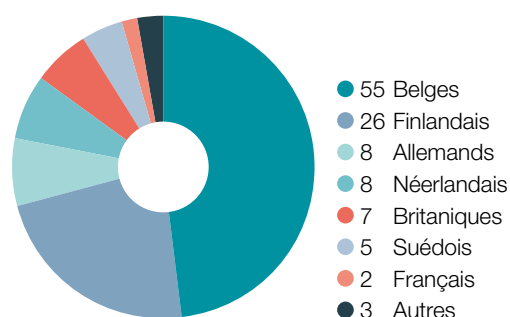
DIVERSITÉ DES GENRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



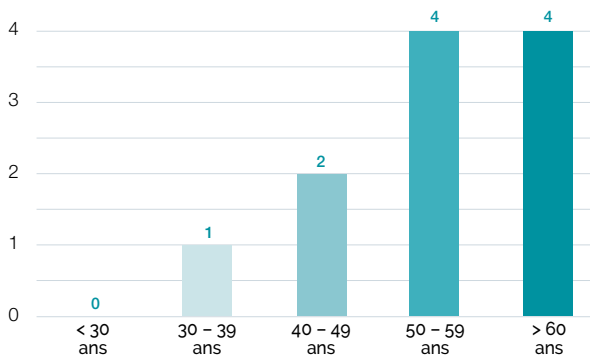
DIVERSITÉ DES GENRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

DIVERSITÉ DES GENRES DES COLLABORATEURS
DU GROUPE AEDIFICA

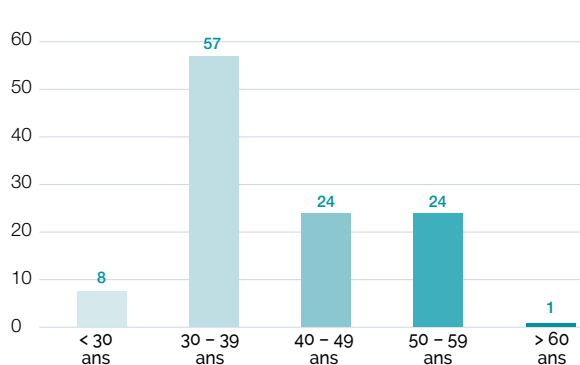
NATIONALITÉS



ÂGE DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

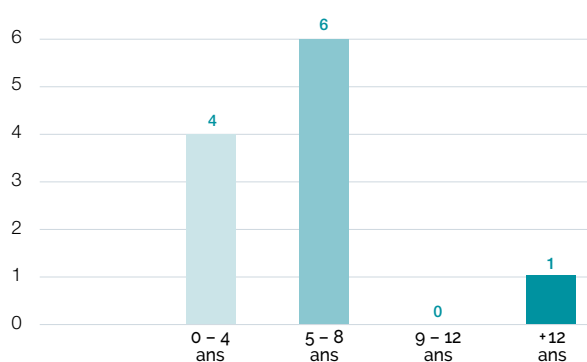


ÂGE DU PERSONNEL



Chez Aedifica, nous nous efforçons de créer un environnement de travail inclusif et nous accueillons la diversité sous toutes ses formes: âge, genre, origine culturelle, religion, etc.

NOMBRE D'ANNÉES EN TANT QU'ADMINISTRATEUR



6. POLITIQUE DE DIVERSITÉ

Le conseil d'administration d'Aedifica est convaincu que la diversité (fondée notamment sur le genre, l'âge, l'expérience professionnelle, la nationalité, la culture, etc.), l'égalité des chances et le respect du capital humain constituent la base du bon fonctionnement du Groupe à tous les niveaux. Ces valeurs enrichissent la vision, les échanges et la dynamique interne de la Société et contribuent ainsi à la croissance d'Aedifica.

Aedifica tient compte de la diversité lors de la nomination et du renouvellement des mandats des administrateurs et de la désignation des membres des comités spécialisés et du comité exécutif. Cette attention portée à la diversité dans tous ses aspects conduit à ne pas trop se concentrer sur une seule forme de diversité, mais à toujours se concentrer sur la complémentarité des compétences, de l'expérience (internationale), des personnalités et des profils dans la composition de ces organes, en plus de l'expertise et de l'intégrité requises pour l'exercice de ces fonctions. Cet objectif est mis en pratique par le conseil d'administration au moyen d'une évaluation des compétences, connaissances et expériences existantes et nécessaires, préalablement à toute nomination.

POLITIQUE DE SÉLECTION RH

Accent sur la diversité

=
Accent sur la complémentarité de multiples aspects
liés à la diversité

Compétences

Expérience
nationale &
internationale

Personnalité
& profil

Expertise &
intégrité

Le résultat de l'attention particulière accordée par Aedifica à la diversité se traduit dans la composition du conseil d'administration et du comité exécutif, qui témoigne d'une diversité en termes de genre, d'origine culturelle et académique et de nationalité. Conformément à l'article 7:86 CSA, au moins un tiers des membres du conseil d'administration sont de sexe différent des autres membres. Cette règle légale ne s'applique pas au comité exécutif ; néanmoins, la Société poursuit également un objectif de diversité de genre dans la composition du comité exécutif. La proportion exacte entre les genres varie au fil des années en fonction des positions vacantes, de la complémentarité entre les différents membres et de l'attention de la Société pour une multitude d'aspects de la diversité (dont le genre en est un). Outre la diversité des genres et l'attention croissante portée à la composition internationale du conseil d'administration et du comité exécutif, le Groupe veille à ce que ses principes de diversité relatifs à l'âge et au contexte professionnel se reflètent également dans la composition du conseil d'administration et du comité exécutif. En effet, les deux organes de gestion sont composés de membres d'âges différents ayant des parcours de vie, des expériences professionnelles et des compétences complémentaires (voir sections 5.1 et 5.7 ci-dessus).

Aedifica est convaincue que les principes de diversité ne se limitent pas exclusivement au conseil d'administration ou au comité exécutif. Outre les critères de diversité requis par la loi, le Groupe tient également compte de la diversité sous toutes ses formes dans le choix de ses country managers et de ses employés, qui forment une équipe complémentaire avec une bonne variation de genre (voir diagramme), d'âge, de formation, d'origine culturelle, etc. Cela stimule la créativité interne et assure un bon équilibre entre expérience et innovation.

La diversité et la complémentarité ne se limitent pas au conseil d'administration, elles constituent la base de l'ensemble de l'équipe d'Aedifica.

7. ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Sous la direction de son président, le conseil d'administration évalue régulièrement (et au moins tous les trois ans) sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses comités.

Cette évaluation a quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités ;
- vérifier si des sujets importants sont bien préparés et discutés ;
- évaluer la contribution effective de chaque administrateur en fonction de sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et de sa contribution constructive aux discussions et à la prise de décision ;
- évaluer si la composition actuelle du conseil d'administration et des comités correspond aux besoins du Groupe.

Par ailleurs, le conseil d'administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance monistique actuelle de la Société est toujours appropriée.

Pour cette évaluation, le conseil d'administration est assisté par le comité de nomination et de rémunération et, si nécessaire, par des experts externes.

La contribution de chaque administrateur est évaluée régulièrement afin que, si nécessaire, la composition du conseil d'administration puisse être adaptée aux circonstances éventuellement changeantes. Lors d'un renouvellement de mandat, la contribution et les prestations de l'administrateur sont évaluées sur la base d'une procédure préalablement définie et transparente. Le conseil d'administration veille à ce qu'il existe des plans appropriés pour le suivi des administrateurs et veille à ce que l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein du conseil d'administration soit maintenu pour toutes les nominations et renouvellements de mandat (tant pour les administrateurs exécutifs que non exécutifs).

Les administrateurs non exécutifs évaluent régulièrement leur interaction avec le comité exécutif. À cette fin, ils se réunissent au moins une fois par an en l'absence des membres du comité exécutif.

Fin 2020 / début 2021, le conseil d'administration a évalué son efficacité et ses interactions avec le comité exécutif, conformément à la procédure formelle décrite dans la charte de gouvernance d'entreprise (comportant un sondage anonyme et un retour d'informations sur les résultats du sondage). Dans l'ensemble, le conseil d'administration a jugé positivement son rôle, ses responsabilités, sa composition et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités et l'interaction avec le comité exécutif. Il a également conclu que chaque administrateur a rempli son rôle de manière appropriée et constructive.

Les points à améliorer comprenaient, entre autres, la poursuite de la diversification de genre et l'internationalisation du conseil d'administration.

8. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Ce rapport de rémunération a été rédigé selon les dispositions de l'article 3:6 §3 CBSA et est conforme aux principes du Code GE 2020. Pour sa rédaction, il a également été tenu compte du projet de lignes directrices non contraignantes de la Commission européenne concernant la présentation normalisée des rapports de rémunération¹.

Le rapport de rémunération fournit un aperçu complet de la rémunération, comprenant tous les avantages, sous quelque forme que ce soit, accordés ou dus au cours de l'exercice 2021 à chacun des administrateurs non exécutifs et des membres du comité exécutif en application de la politique de rémunération. Le cas échéant, une comparaison des performances réelles par rapport aux objectifs fixés est également présentée.

Le 11 mai 2021, l'assemblée générale d'Aedifica a approuvé la nouvelle politique de rémunération à une large majorité (95,20 % des votes exprimés). Cette nouvelle politique est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et peut être consultée sur notre site internet. Le rapport de rémunération concernant l'exercice 2019/2020 étendu a également été approuvé par une large majorité des actionnaires (88,88% des votes exprimés).

Le conseil d'administration ne s'est écarté en aucun cas de la politique de rémunération approuvée.

8.1 RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS POUR L'EXERCICE 2021

L'assemblée générale ordinaire a fixé la rémunération des administrateurs non exécutifs² comme suit:

- Conseil d'administration
 - Président : rémunération annuelle fixe de 90.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe
 - Membre : rémunération annuelle fixe de 35.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe
- Comité d'audit et de risque
 - Président : rémunération annuelle fixe de 15.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe
 - Membre : rémunération annuelle fixe de 5.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe
- Comité de nomination et de rémunération / Comité d'investissement
 - Président : rémunération annuelle fixe de 10.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe
 - Membre : 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe

Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé d'accorder une indemnité spéciale de déplacement de 300 € par voyage (aller-retour) à Monsieur Huuskonen. Cette décision a été prise en application du pouvoir conféré au conseil par la politique de rémunération d'offrir, au cas par cas, une indemnité spéciale de déplacement de 300 € visant à couvrir le temps de déplacement des administrateurs non exécutifs qui assistent aux réunions du conseil d'administration dans un pays autre que leur pays de résidence.



SENIORENNQUARTIER WOLFSBURG
- WOLFSBURG, DE

EN 2021, AEDIFICA A RÉALISÉ DE SOLIDES RÉSULTATS

 **+91**
ÉTABLISSEMENTS
DE SANTÉ

 **Amélioration**
DE TOUS LES SCORES DE DURABILITÉ

 **+5.100**
RÉSIDENTS

 **4,35€/action**
EPRA EARNINGS*

 **+1,1 milliard €**
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE IMMOBILIER*

 **42,6%**
TAUX D'ENDETTEMENT

1. Projet « Guidelines on the standardised presentation of the remuneration report under Directive 2007/36/EC, as amended by Directive (EU) 2017/828, as regards the encouragement of long-term shareholder engagement ».

2. Voir les décisions des assemblées générales ordinaires des 28 octobre 2016, 22 octobre 2019 et 11 mai 2021.



RESIDENTIE KARTUIZERHOF - LIERDE, BE

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la participation des administrateurs non exécutifs aux réunions du conseil et des comités ainsi que de la rémunération perçue au titre de l'exercice 2021.

Les montants de la rémunération correspondent aux montants approuvés par les assemblées générales ordinaires visées ci-dessus. Ils sont, sur la base d'une étude comparative de Willis Towers Watson de 2020 avec les sociétés du BEL 20 comme groupe de pairs de référence, inférieurs au 25^e percentile du marché.

La structure de la rémunération correspond à la politique de rémunération : une rémunération fixe, simple et en espèces. Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent aucune rémunération liée aux performances (comme des bonus, des actions ou des stock-options), aucun avantage en nature ou avantage lié aux régimes de pension. Le ratio rémunération fixe/rémunération variable est par conséquent 100 % fixe contre 0 % de rémunération variable.

Toutefois, conformément à la politique de rémunération et afin de se conformer à l'esprit du principe 7.6 du Code GE 2020, les administrateurs non exécutifs sont tenus d'inscrire annuellement au registre des actions de la Société un nombre d'actions équivalant à 10 %

de leur rémunération fixe annuelle brute, en tant que membre du conseil d'administration, calculé sur la base du prix moyen du marché boursier pour le mois de décembre de l'année précédente. En application de cette règle, les administrateurs non exécutifs autres que le président devaient inscrire un minimum de 37 actions au registre des actions, tandis que le président devait inscrire un minimum de 94 actions.

Tous les administrateurs non exécutifs ont respecté cette règle. Ces actions seront inscrites au nominatif jusqu'à au moins un an après le départ de l'administrateur non exécutif du conseil d'administration et, dans tous les cas, au moins trois ans après leur inscription.

La combinaison d'une rémunération fixe en espèces et de l'obligation pour les administrateurs non exécutifs d'investir dans le capital de la Société, associée à une obligation de détention à long terme des actions acquises, permet à la Société de récompenser les membres du conseil d'administration de manière appropriée pour leur travail, en se basant sur des niveaux de rémunération concurrentiels pour le marché, tout en renforçant le lien avec la stratégie, l'intérêt à long terme et la durabilité de la Société.

Nom	Présence au conseil d'administration	Présence au comité d'audit et de risques	Présence au comité de nomination et de rémunération	Présence au comité d'investissement	Rémunération fixe (€)	Jetons de présence (€)	Indemnité de déplacement (€)	Rémunération totale (€)
Jean Franken	13/13	-	8/8	6/6	45.000	25.600		70.600
Pertti Huuskonen	13/13	-	-	-	35.000	13.000	300	48.300 ³
Katrien Kesteloot	13/13	6/6	-	-	40.000	18.400		58.400
Elisabeth May-Roberti	13/13	-	8/8	-	45.000	20.200		65.200
Marleen Willekens	13/13	6/6	-	-	50.000	18.400		68.400
Luc Plasman	12/13	-	8/8	6/6	35.000	24.600		59.600
Serge Wibaut	13/13	5/6	-	6/6	95.000	22.900		117.900
Total					345.000	143.100	300	488.400

3. Après le rachat de Hoivatilat par Aedifica début 2020, le conseil d'administration de Hoivatilat compte toujours trois administrateurs finlandais indépendants. Leur mandat est rémunéré conformément aux pratiques habituelles qui existaient déjà au sein de Hoivatilat avant son acquisition. Monsieur Huuskonen est l'un des trois administrateurs indépendants et agit également en tant que vice-président du conseil d'administration de Hoivatilat. Pour ce mandat, il a reçu pour l'exercice 2021 une rémunération de 45.396 € (39.996 € fixes ; 5.400 € de jetons de présence) qui ne figure pas dans le tableau ci-dessus concernant la rémunération des mandats du conseil d'administration d'Aedifica. Ceci porte la rémunération totale de Monsieur Huuskonen, reçue d'Aedifica (Groupe), à 93.696 €.

8.2 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF POUR L'EXERCICE 2021

8.2.1 Philosophie de rémunération d'Aedifica

Les grands principes de la politique de rémunération d'Aedifica pour les membres de son comité exécutif sont basés sur une approche équilibrée entre les normes de compétitivité du marché, le rapport entre la rémunération fixe et variable et la contribution économique et sociale de la Société, liée à certains paramètres non financiers de la rémunération variable :

- rémunération à un niveau compétitif sur le marché (en tenant compte de toutes les composantes fixes et variables de la politique de rémunération), grâce à un benchmark par rapport à un groupe de pairs de marché ;
- rémunération basée sur la performance (pay for performance) en stimulant une performance financière et non financière qui génère une croissance durable et rentable à long terme. La rémunération cible vise 55 % de rémunération de base et 45 % de rémunération variable à court et long terme afin de maintenir un alignement fort avec les objectifs de performance financière de la Société, sa stratégie de création de valeur à long terme et sa tolérance au risque. La rémunération variable à court et long terme est pondérée de manière égale (50/50) ;
- différenciation sur base de l'expérience et des responsabilités, en alignant la rémunération sur les responsabilités, l'expérience pertinente, les compétences requises et les performances des membres individuels du comité exécutif ;
- équilibre entre les intérêts de toutes les parties prenantes, y compris les points de vue actionnariaux et sociétaux, en respectant les meilleures pratiques de gouvernance d'entreprise, en définissant des objectifs pour les plans de rémunération variable basés sur des objectifs financiers et non financiers, et en menant une politique de rémunération transparente, simple et claire.

8.2.2 Structure de la rémunération

8.2.2.1 Rémunération fixe

La rémunération fixe consiste en une rémunération en espèces fixe, définie dans les contrats conclus individuellement avec les membres du comité exécutif.

Depuis l'exercice 2009/2010, la Société a également accordé aux membres du comité exécutif, dans le cadre de leur rémunération fixe, une prime annuelle en espèces dont le montant net après impôts doit être entièrement utilisé pour l'achat d'actions Aedifica à prix réduit. Ce « plan d'intéressement à long terme » a été annoncé pour la première fois dans le rapport financier annuel 2008/2009 et est décrit plus en détail ci-après.

La nouvelle politique de rémunération (approuvée par l'assemblée générale de 2021) prévoit un nouveau plan d'intéressement à long terme variable et basé sur la performance. Le plan d'intéressement à long terme actuel est toutefois resté conforme à la politique de rémunération par ailleurs prolongée jusqu'en 2022.

Le nouveau plan d'intéressement à long terme basé sur la performance ne portera ses premiers fruits qu'au début de 2024, soit au terme du premier cycle de performance de trois ans (2021-2023) et sous réserve de la réalisation des ICP durant le cycle de performance concerné. C'est pourquoi, comme expliqué dans la politique de rémunération et afin d'éviter une perte significative de rémunération sur les années 2021 et 2022 pour les membres du comité exécutif, le plan d'intéressement à long terme fixe actuel a été prolongé jusqu'en 2021 et 2022. Il cessera d'exister en 2023.

En ce sens, le conseil d'administration a décidé le 16 mars 2021, en application de l'article 7:91 du CBSA et de la politique de rémunération, d'octroyer aux membres du comité exécutif, dans le cadre du plan d'intéressement à long terme (actuel), une rémunération brute de 175.000 € pour le CEO et de 100.000 € pour les autres membres du comité exécutif¹, selon les conditions exposées ci-après (PILT 2021), pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021. Après déduction des retenues à la source, ces dirigeants ont acheté des actions à un prix unitaire égal au dernier cours de clôture connu multiplié par un facteur égal à 100/120⁹, conformément au commentaire 36/16 du Code belge des impôts sur les revenus, soit à un cours de bourse de 84,25 € (cours de bourse de clôture au jeudi 15 avril 2021 de 101,10 € multiplié par 100/120). En exécution de ce plan d'intéressement à long terme, le CEO a ainsi acquis 964 actions, la CFO 552 actions, le CLO/CM&AO et le CIO 551 actions et le COO 459 actions. Le PILT 2021 prévoit un plan d'acquisition étalé sur une période de trois ans (année 0 : 0 % acquis ; année 1 : 20 % acquis ; année 2 : 50 % acquis ; année 3 : 100 % acquis) et des conditions d'acquisition définitive conformes aux pratiques de marché généralement considérées comme acceptables et aux conditions des précédents plans d'intéressement long terme tels qu'adaptés par décision du conseil d'administration du 17 décembre 2020 visant à répondre aux préoccupations des actionnaires (voir le rapport de rémunération 2019/2020) (en particulier la suppression des clauses de reprise et de changement de contrôle des exceptions « good leaver »).

Hormis l'indexation, les montants de la rémunération fixe en espèces n'ont pas changé par rapport à l'exercice 2019/2020 (à l'exception de l'augmentation de la rémunération fixe du CIO visant à aligner plus étroitement celle-ci avec les rémunérations des autres membres du comité exécutif – comme annoncé dans le rapport de rémunération 2019/2020). Les montants du plan d'intéressement à long terme 2021 sont également égaux à ceux du plan précédent.

Les membres du comité exécutif ne reçoivent aucune rémunération supplémentaire pour l'exercice de leur mandat d'administrateur d'Aedifica et de ses filiales. Ils ne sont pas rémunérés par les filiales d'Aedifica.

Aperçu des actions acquises (« vested ») en 2021 dans le cadre des plans d'intéressement long terme

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'actions qui ont été acquises par les membres du comité exécutif au cours des années précédentes, en application des plans d'intéressement long terme (déclarés dans les précédents rapports annuels) et au cours de l'année civile 2021.

1. Réduite pro rata temporis à 83.333,33 € pour le COO, tenant compte du commencement de son contrat au 1^{er} mars 2021.

Nom	Identification du plan	Date d'acquisition des actions PILT	Nombre total d'actions PILT acquises	Prix des actions PILT acquises	Nombre d'actions PILT acquises (« vested ») en 2021	Nombre d'actions non encore acquises
Stefaan Gielens	Ad Hoc PILT	24.07.2019	1.173	79,17	234	939
		15.06.2020	171	81,33	34	137
	2019/2020 PILT	12.12.2019	1.215	89,50	243	972
	2020 PILT	17.12.2020	501	81,08	100	401
	2021 PILT	15.04.2021	964	84,25	/	964
Ingrid Daerden	Ad Hoc PILT	24.07.2019	588	79,17	118	470
	2019/2020 PILT	12.12.2019	680	107,40	136	544
	2020 PILT	17.12.2020	286	81,08	57	229
	2021 PILT	15.04.2021	552	84,25	110	442
Sven Bogaerts	Ad Hoc PILT	24.07.2019	586	79,17	117	469
	2019/2020 PILT	12.12.2019	648	107,40	130	518
	2020 PILT	17.12.2020	286	81,08	57	229
	2021 PILT	15.04.2021	551	84,25	110	441
Charles-Antoine Van Aelst	Ad Hoc PILT	24.07.2019	586	79,17	117	469
	2019/2020 PILT	12.12.2019	633	107,40	127	507
	2020 PILT	17.12.2020	286	81,08	57	229
	2021 PILT	15.04.2021	551	84,25	110	441
Raoul Thomassen	2021 PILT	15.04.2021	459	84,25	92	367

8.2.2.2 Rémunération variable

Rémunération variable à court terme

Comme précisé dans la politique de rémunération, les membres du comité exécutif ont droit à un bonus annuel sous réserve de la réalisation d'objectifs collectifs et personnels. Le bonus cible pour les performances est de 40 % de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n'est dû pour les performances réelles inférieures au seuil retenu. En outre, le bonus effectif est plafonné à maximum 50 % de la rémunération fixe annuelle qui est versée pour des performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu. Le bonus annuel cumulé variera ainsi entre 0 et 50 % de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

Les cibles, les seuils et les niveaux de performance maximum sont déterminés chaque année au début du cycle de performance annuel.

Le bonus effectivement acquis est déterminé sur la base de la combinaison équilibrée suivante d'indicateurs clés de performance (ICP) collectifs et personnels, financiers et non financiers et de facteurs de pondération correspondants (poids relatifs mentionnés entre parenthèses) :

ICP collectifs (85 %)		ICP personnels (15 %)
Bénéfice par action (70 %)	Marge opérationnelle (15 %)	Objectifs personnels répondant aux impératifs stratégiques de la Société

Le 22 février 2022, le conseil d'administration a conclu, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des résultats financiers au 31 décembre 2021 par le comité d'audit et de risque, que les critères quantitatifs et qualitatifs définis pour le plan d'intéressement court terme 2021 par décision du conseil du 16 mars 2021 et du 30 mars 2021 et établis conformément à la politique de rémunération, étaient remplis en vue du paiement de la rémunération variable aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2021, comme suit :

Période du 1 ^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021	Pondération relative	Réalisation au 31 décembre 2021
L'EPRA Earnings* consolidé par action sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions sur la période de 33.086.572 actions	70%	EPRA Earnings* par action de 4,35 € sur la base d'un nombre moyen pondéré d'actions sur la période de 36.308.157 actions Niveau de performance maximum dépassé (125 % du bonus cible attribué)
Marge EBIT consolidée* (résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille divisé par les revenus locatifs nets)	15%	Marge EBIT consolidée de 83,5 % Niveau de performance maximum dépassé (125 % du bonus cible attribué)
Objectifs individuels qualitatifs et organisationnels	15%	Objectifs individuels atteints entre « en ligne avec les attentes » et « exceptionnel » (entre 100 % et 125 % du bonus cible attribué)

Rémunération variable à long terme

Comme prévu dans la politique de rémunération, les membres du comité exécutif ont droit à un incitant à long terme qui est accordé sous conditions et dont l'acquisition est subordonnée à la réalisation d'indicateurs clés de performance (ICP) sur une période de trois ans (le cycle de performance).

L'incitant cible pour la performance cible est égal à 40 % de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution. Aucune attribution n'est due pour les performances réelles inférieures au niveau de performance seuil retenu. En outre, l'attribution effective est plafonnée à maximum 50 % de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution, laquelle est versée pour des performances réelles égales ou supérieures au niveau de performance maximum reconnu. L'incitant à long terme cumulé variera ainsi entre 0 et 50 % de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution, en fonction de la réalisation des objectifs.

L'incitant effectivement acquis est déterminé sur la base de la combinaison suivante de types d'ICP (indicateurs clés de performance) collectifs, financiers et non financiers et de facteurs de pondération correspondants :

ICP type financiers (70 %)	ICP type non financiers (30 %)
Rendement relatif de l'actionnaire	Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)
Bénéfice par action	
Dividende par action	

Le conseil d'administration déterminera pour chaque cycle de performance de trois ans les ICP financiers et non financiers spécifiques (et leurs niveaux de performance cible, seuils et niveaux de performance maximum reconnus respectifs) retenus dans le cadre des types de ICP mentionnés ci-dessus.

L'incitant est versé en numéraire au début de l'année suivant le cycle de performance, sous réserve de la réglementation fiscale et sociale applicable. Les membres du comité exécutif peuvent choisir d'investir l'incitant en numéraire net (après déduction du précompte mobilier), pour acquérir des actions de la Société à 100/120^e du cours de bourse, à condition que les actions de la Société soient rendues indisponibles et ne soient pas cessibles pendant une période d'au moins 2 ans suivant l'acquisition des actions.

Le 30 mars 2021, le conseil d'administration a sélectionné les ICP spécifiques pour le premier cycle de performance du plan d'intéressement à long terme (période 2021-2023) parmi la gamme de types d'ICP financiers et non financiers définis dans la politique de rémunération. La réalisation des ICP pour ce cycle de performance du plan d'intéressement à long terme sera évaluée début 2024. Le premier paiement au titre de ce plan (sous réserve de réalisation de ces ICP) aura donc lieu en 2024.

Période du 1 ^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023	Pondération relative	Réalisation au 31 décembre 2021
ICP financiers		
Croissance moyenne de l'EPS (CAGR)	70 %	Période de performance en cours
ICP type non financiers	30 %	
Couverture EPC du portefeuille du Groupe Aedifica	15 %	Période de performance en cours
Satisfaction du personnel	15 %	Période de performance en cours

8.2.2.3 Indemnités de départ à la pension

Les membres du comité exécutif bénéficient d'une police d'assurance groupe consistant en un « régime à cotisations définies », géré au travers de régimes d'assurance privés à rendement garanti. Les cotisations au titre de ce régime de pension sont exclusivement financées par la Société et ne font pas appel à des contributions personnelles de la part des bénéficiaires.

8.2.2.4 Autres éléments de la rémunération

Les membres du comité exécutif bénéficient d'une assurance hospitalisation et invalidité et d'une couverture en cas d'accident de travail. Chaque membre du comité exécutif bénéficie d'une voiture de fonction. Sur l'exercice 2021, le coût pour la Société (loyer et carburant) s'élève à 16.665 € HTVA pour le CEO et un total cumulé de 60.395 € HTVA pour les autres membres du comité exécutif. Chaque membre utilise également un ordinateur portable et un smartphone fournis par la Société. Par ailleurs, la Société leur accorde une indemnité forfaitaire pour frais de représentation de 300 € par mois.

8.2.3 Rémunération totale

Nom	Rémunération fixe		Rémunération variable					Rémunération totale (€)	Ratio rémunération fixe / variable (€)
	Rémunération fixe annuelle (€)	Plan d'incitation à long terme 2021 (€)	Variable annuelle	Variable pluriannuelle	Contribution au régime de pension (€)	Autres avantages (€)			
Stefaan Gielens (CEO)	506.566	175.000	253.283	/	72.618	34.925		1.042.393	76/24
Ingrid Daerden (CFO)	311.374	100.000	152.687	/	38.170	9.290		611.522	75/25
Raoul Thomassen (COO)¹	199.883	83.333	99.942	/	26.637	11.258		421.053	76/24
Charles-Antoine Van Aelst (CIO)	275.000	100.000	137.500	/	30.144	13.738		556.383	75/25
Sven Bogaerts (CLO/CM&AO)	301.996	100.000	146.468	/	34.315	7.941		592.250	75/25

1. Le mandat de Monsieur Thomassen a commencé le 1^{er} mars 2021.

À titre indicatif, le rapport entre la rémunération totale du CEO pour 2021 et la rémunération moyenne du personnel était de 8 ; le rapport entre la rémunération totale du CEO et la rémunération la plus faible était de 26.

8.2.4 Dispositions contractuelles des conventions de management

8.2.4.1 Résiliation des conventions de management

Les conventions de management conclues avec les membres du comité exécutif peuvent être résiliées soit par chacune des parties qui en notifie l'autre partie conformément aux conditions légales et contractuelles applicables, soit dans les cas suivants :

- immédiatement en cas de faute grave ;
- immédiatement en cas de retrait par l'autorité de marché (FSMA) de l'agrément d'honorabilité et de compétence du membre du comité exécutif ;
- immédiatement si le membre du comité exécutif n'agit pas en qualité de membre du comité exécutif pendant une période de 3 mois, sauf en cas de maladie ou d'accident ;
- immédiatement si le membre du comité exécutif ne peut agir en qualité de membre du comité exécutif pendant une période de 6 mois, en cas de maladie ou d'accident.

Le seul cas où une indemnité contractuelle accordée à un membre du comité exécutif pourrait excéder 12 mois de rémunération est en cas de résiliation par Aedifica de la convention de management avec le CEO dans les six mois suivant un changement de contrôle (y compris une offre publique d'achat) sans faute grave du CEO ; dans ce cas, le CEO peut obtenir une indemnité égale à 18 mois de rémunération. Le comité de nomination et de rémunération rappelle que cette clause a été reprise dans la convention de management signée avec le CEO en 2006. Conformément

à l'article 12 de la loi du 6 avril 2010, ce versement d'indemnité ne nécessite donc pas l'approbation de l'assemblée générale. Depuis lors, aucune clause contractuelle de ce type n'a été reprise dans les conventions conclues avec les (autres) membres du comité exécutif d'Aedifica.

En 2021, aucun membre du conseil d'administration ou du comité exécutif n'a quitté ses fonctions et aucune indemnité de départ n'a donc été payée.

8.2.4.2 Récupération (clawback)

Conformément à la politique de rémunération, les accords conclus avec les membres du comité exécutif prévoient un mécanisme de récupération pour les plans d'incitation à court et à long terme (basés sur les performances) par lequel la Société a le droit de récupérer tout ou partie d'une rémunération variable auprès du bénéficiaire jusqu'à 1 an après le paiement s'il apparaît au cours de cette période que ce paiement a été effectué sur la base d'informations incorrectes concernant la réalisation des objectifs de performance sous-jacents à la rémunération variable ou concernant les circonstances dont la rémunération variable dépendait.

Il n'y a pas eu de circonstances en 2021 qui auraient pu entraîner une telle récupération.

8.2.5 Exigence d'actionnariat

Tous les membres du comité exécutif possèdent le nombre minimum d'actions de la Société, comme stipulé dans la politique de rémunération (voir pages 116-118 pour le nombre spécifique d'actions détenues), à l'exception de Monsieur Thomassen qui n'a pris ses fonctions de COO et de membre du comité exécutif que le 1^{er} mars 2021 et a donc jusqu'au 28 février 2026 pour atteindre le seuil minimum.



TUUSULA ISOKARHUNKIERTO · TUUSULA, FI

8.3 INFORMATIONS COMPARATIVES DE L'ÉVOLUTION DES RÉMUNÉRATIONS ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Afin d'accroître la transparence des rémunérations passées, actuelles et futures et conformément aux intérêts des investisseurs et à l'environnement législatif, le tableau ci-dessous montre l'évolution de la rémunération des membres du conseil d'administration, du CEO et de chacun des membres du comité exécutif (en fonction au cours de l'exercice écoulé) par rapport aux performances du Groupe et à la rémunération moyenne des employés d'Aedifica sur une période de 5 ans.

Les administrateurs non exécutifs ont toujours reçu une rémunération fixe (rémunération annuelle + jeton de présence) en espèces. Depuis l'exercice 2015/2016, les montants (ou éléments) de la rémunération des administrateurs non exécutifs n'ont été modifiés qu'à la suite des décisions des assemblées générales du 28 octobre 2016¹, 22 octobre 2019² et en 11 mai 2021³.

En outre, les chiffres du tableau ci-dessous sont également influencés par :

- la décision du conseil d'administration du 22 octobre 2019 d'attribuer à Monsieur Eric Hohl, administrateur non exécutif à l'époque, une rémunération annuelle fixe complémentaire de 5.000 € au titre de sa mission spéciale à l'époque en tant que responsable de l'audit interne (conformément à l'article 17 de la législation SIR), due jusqu'à la fin du mandat de cet administrateur (26 octobre 2020) ;
- la rémunération de Monsieur Jean Franken en sa qualité d'administrateur d'Immo SA pour le compte de la Société conformément à l'article 73 de la loi SIR (selon laquelle un administrateur indépendant d'Aedifica devait siéger au conseil d'administration d'Immo en tant que (à l'époque) SIR institutionnelle) pour la période allant du 31 octobre 2018 au 27 mars 2019 (inclus) (rémunération totale pour la période susmentionnée de 6.000 € de rémunération fixe et de 4.000 € de jetons de présence) ; et
- le renforcement du conseil d'administration le 8 juin 2020 avec Monsieur Pertti Huuskonen, administrateur non exécutif indépendant.

Par ailleurs, les modifications de la rémunération des administrateurs non exécutifs ne varient donc que d'une année à l'autre en fonction du nombre de réunions du conseil d'administration et des comités du conseil et des taux de participation.



HOF VAN SCHOTEN • SCHOTEN, BE

1 L'assemblée générale du 28 octobre 2016 a décidé d'augmenter 1) la rémunération annuelle fixe (i) du président du conseil d'administration de 13.600 € à 50.000 €, (ii) des présidents des comités du conseil de 11.330 € à 25.000 € et (iii) des autres administrateurs de 11.330 € à 15.000 €, et 2) les jetons de présence par administrateur par réunion pour les réunions (i) du conseil d'administration de 850 € à 1.000 € et (ii) des comités du conseil de 800 € à 900 €.

2 Décision de l'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 : 1) d'augmenter la rémunération annuelle fixe du président du comité d'audit et de risque de 10.000 € à 15.000 € (soit une rémunération annuelle fixe totale en qualité d'administrateur et de président du comité d'audit et de risque de 30.000 €) et 2) d'accorder une rémunération annuelle fixe supplémentaire de 5.000 € à chaque autre membre du comité d'audit et de risque.

3 Décision de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 : d'augmenter 1) la rémunération annuelle fixe de 40.000 €, de 50.000 € à 90.000 €, pour le président du conseil d'administration et 2) la rémunération annuelle fixe de 20.000 €, de 15.000 € à 35.000 €, pour chacun des autres administrateurs non exécutifs.

Variation annuelle en %	Exercice 2016/2017 vs 2015/2016	Exercice 2017/2018 vs 2016/2017	Exercice 2018/2019 vs 2017/2018	Exercice 2019/2020 ⁴ vs 2018/2019	Exercice 2021 vs 2019/2020
Rémunération des administrateurs non exécutifs					
	59%	2%	2%	15%	29%
Rémunération du CEO (totale)					
Stefaan Gielens	14%	7%	23%	12%	- 10%
Rémunération moyenne des autres membres du comité exécutif (totale)					
Sven Bogaerts			33%	62%	- 7%
Ingrid Daerden				15%	-8%
Charles-Antoine Van Aelst			28%	37%	8%
Raoul Thomassen			-	-	- ⁵
Coût total du comité de direction (y compris le CEO)	14%	37%⁶	14%	15%⁷	-10%⁸
Performance de la Société⁹					
Immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente)	34%	13%	33%	62%	29%
Immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente) + travaux en cours	19%	31%	25%	64%	28%
Revenus locatifs	32%	16%	29%	34%	24%
EPRA Earnings	40%	22%	24%	34%	30%
EPRA Earnings par action	30%	3%	15%	9%	3%
Rémunération moyenne en équivalent temps plein des employés d'Aedifica SA¹⁰					
Employés de la Société	13,8%	4,6%	17,7%	13,1%	4%

4. À des fins de comparaison, la rémunération versée par la Société sur l'exercice prolongé 2019/2020 (allant du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020) a été annualisée de 18 mois à 12 mois.
5. Aucune comparaison ne peut être faite puisque le mandat de Monsieur Thomassen n'a commencé que le 1^{er} mars 2021.
6. La modification substantielle de la rémunération s'explique par le changement de composition du comité exécutif qui a augmenté en nombre de membres (de 4 à 6 membres).
7. La modification de la rémunération s'explique par une augmentation de la rémunération des membres du comité de direction à compter du 1^{er} juillet 2019 décidée par le conseil d'administration au cours de l'exercice 2018/2019 sur la base d'un benchmark réalisé par le consultant indépendant spécialisé Willis Towers Watson en 2019. Le groupe de référence était composé de 32 sociétés belges, allemandes, françaises et néerlandaises : AG Real Estate, Ascencio, Atenor, Banimmo, Befimmo, Cofinimmo, Home Invest, ImmoBel, Leaseinvest, Montea, Warehouses De Pauw, GAGFAH M Immobilien-Management, LEG Immobilien, Altarea Cogedim, Crédit Agricole Immobilier, Icade, Orpea, Poste Immo, Société Foncière Lyonnaise, Altera Vastgoed, Redevco, Vastned Groep, Wereldhave, Alinso Group, Codic International, Deutsche Wohnen, Hochtief, Foncière des Régions, Gécina, Klépierre, Unibail Rodamco et OVG Real Estate.
8. La réduction de la rémunération totale du Comité exécutif peut s'expliquer par (i) le mandat de Raoul Thomassen en tant que COO et membre du Comité exécutif qui a débuté le 1^{er} mars 2021 et (ii) la base de rémunération pour l'année fiscale étendue 2019/2020 selon laquelle la rémunération reçue sur 18 mois est comparable à la rémunération sur une base annuelle (12 mois).
9. Le calcul pour l'exercice 2019/2020 est basé sur des chiffres annualisés, sauf pour les deux premiers paramètres (immeubles de placement (y compris les actifs en cours de cession / + travaux en cours) qui sont basés sur le total du bilan en date du 31 décembre 2020).
10. La rémunération moyenne des employés est calculée sur la base des « salaires et prestations sociales directes » sur base annuelle divisée par le nombre d'employés sur une base annuelle.

8.4 PRINCIPAUX CHANGEMENTS POUR 2022

8.4.1 Administrateurs non exécutifs

Le niveau de rémunération est régulièrement évalué et comparé à un groupe de pairs de marché afin de permettre à la Société de continuer à attirer et à conserver des profils d'administrateurs disposant d'une expérience internationale, en tenant compte et en évoluant avec la taille, la croissance et l'internationalisation de la Société. Le dernier benchmark a été réalisé en 2020. Aucun changement n'est prévu dans la rémunération des administrateurs non exécutifs en 2022.

8.4.2 Membres du comité exécutif

Le conseil d'administration détermine annuellement la rémunération fixe, en tenant compte de facteurs tels que :

- fonction et responsabilités correspondantes ;
- expérience et compétences ;
- réglementations (sociales et fiscales) applicables ;
- développement international de la Société ;
- performances de la Société ;
- benchmark avec les pairs fourni par le comité de nomination et de rémunération (assurant que la Société peut attirer et retenir des profils dirigeants expérimentés).

La rémunération annuelle fixe peut être revue et adaptée en tenant compte des facteurs précédents et dans le cadre de la politique de rémunération approuvée. À cet égard, le conseil d'administration a demandé une étude de benchmarking auprès du consultant spécialisé indépendant Willis Towers Watson qui sera réalisée durant le premier semestre de 2022 afin d'évaluer la conformité de la rémunération des membres du comité exécutif.

En application de son contrat, Monsieur Thomassen a droit à une majoration de sa rémunération fixe au terme d'une année de mandat (soit à compter du 1^{er} mars 2022).

Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé le 22 février 2022, en application de l'article 7:91 du CBSA et de la politique de rémunération, d'attribuer aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2022 et dans le cadre du plan d'intéressement à long terme, une rémunération brute de 175.000 € (+ indexation sur 2021) pour le CEO et de 100.000 € (+ indexation sur 2021) pour les autres membres du comité exécutif, aux mêmes conditions que celles du «PILT 2021» dont le montant net devra être entièrement utilisé pour l'achat d'actions Aedifica (comme décrit ci-dessus). Conformément à la politique de rémunération, ce plan d'intéressement à long terme cessera d'exister en 2023 et sera donc accordé pour la dernière fois en 2022 en vertu de la décision du conseil précitée (voir ci-dessus).

9. RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

9.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les administrateurs, les membres du comité exécutif, les personnes chargées de la gestion journalière, les dirigeants effectifs et les mandataires de la Société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans des opérations avec la Société ou avec une société qu'elle contrôle, ni tirer un quelconque avantage des opérations avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est effectuée dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché. Le cas échéant, la Société doit en informer préalablement la FSMA.

Les opérations visées au premier alinéa ainsi que les données mentionnées dans la notification préalable sont rendues publiques immédiatement et sont expliquées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

La notification préalable ne s'applique pas aux opérations prévues à l'article 38 de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées. L'article 7:96 CSA et l'article 7:97 CSA restent intégralement d'application, tout comme l'article 37 de la loi susmentionnée.

Aucun conflit d'intérêts relatif à une transaction immobilière ne s'est produit au cours de l'exercice 2021. Les deux conflits d'intérêts survenus au cours de l'exercice concernaient la rémunération des membres du comité exécutif, et sont précisés ci-dessous.

Procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 16 mars 2021

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et associations (CBSA) et à l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Sven Bogaerts et Monsieur Charles-Antoine Van Aelst ont chacun déclaré avoir un intérêt de nature patrimoniale qui peut être opposé à l'intérêt de la Société. Ils en informeront le Commissaire. Monsieur Raoul Thomassen, qui n'est pas membre du conseil d'administration (et pour qui le conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du Code belge des sociétés et associations n'est pas applicable) a également déclaré, en sa qualité de membre du comité exécutif et de dirigeant effectif, avoir un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société au sens de l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées.

Ce conflit d'intérêt naît du fait que le conseil d'administration délibère et statue sur certains éléments de la rémunération des membres du comité exécutif.

Tous les membres du comité exécutif quittent donc la réunion.

Rémunération variable à court terme des membres du comité exécutif pour la période Q5/Q6 de l'exercice 2019/2020

Le 22 septembre 2020, le conseil d'administration a défini les indicateurs clés de performance (ICP) et les objectifs de performance relatifs à la rémunération variable des membres du comité exécutif pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 (ils ont été ajoutés comme avenants aux contrats de ces dirigeants).

Pour rappel,

- la rémunération variable pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020 a été établie à un montant (brut) qui ne doit pas dépasser 50 % de la rémunération totale sur la même période, hors avantages en nature, plan de pension et plan incitatif à long terme (PILT) (la « rémunération variable théorique ») ;
- les critères retenus pour l'octroi de la rémunération variable (et la pondération de ceux-ci) étaient les suivants : l'EPRA Earnings (consolidé) par action (pondération de 80 %), la marge opérationnelle consolidée* (résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 20 %).

Le 12 mars 2021, la réalisation des objectifs de performance et les montants proposés à octroyer aux membres du comité exécutif ont fait l'objet d'une évaluation globale du comité de nomination et de rémunération sur base des chiffres financiers approuvés par le conseil d'administration le 23 février 2021.

Le comité de nomination et de rémunération note que les membres du comité exécutif ont dépassé les objectifs de performance et propose en conséquence au conseil d'administration d'octroyer au CEO et aux autres membres du comité exécutif le montant maximal de la rémunération variable pour la période donnée. Pour éviter toute ambiguïté, l'ancienne COO aura droit à la rémunération variable prorata temporis de la durée de son mandat (en l'occurrence pour la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 octobre 2020) ; le nouveau COO ne bénéficie pas encore de cette rémunération variable (puisque'il n'a commencé son mandat qu'à partir du 1^{er} mars 2021).

Le conseil d'administration approuve les propositions du comité de nomination et de rémunération.

Politique de rémunération

Le projet de politique de rémunération (applicable à compter du 1^{er} janvier 2021 sous réserve d'approbation par l'assemblée générale) a été approuvé par le conseil d'administration du 23 février 2021 à l'exception des (types d') ICP du plan incitatif à long terme qui devaient encore être définis par le conseil d'administration.

Après en avoir délibéré, le comité de nomination et de rémunération a proposé les (types d') ICP suivants et leur pondération relative respective en vue de les inclure dans la politique de rémunération :

Incitant à court terme

ICP collectifs (85 %)		ICP personnels (15 %)
Bénéfice par action (70 %)	Marge opérationnelle (15 %)	Objectifs personnels soutenant les impératifs stratégiques de la Société

Les niveaux de performance cible, les seuils et les niveaux de performance maximum seront déterminés chaque année par le conseil d'administration au début du cycle de performance annuel (voir point 2.e de l'ordre du jour).

Incitant à long terme

Types d'ICP financiers (70 %)	Types d'ICP non financiers (30 %)
Rendement relatif de l'actionnaire Bénéfice par action Dividende par action	Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)

Le conseil d'administration déterminera pour chaque cycle de performance de trois ans les ICP financiers et non financiers spécifiques (et les niveaux de performance cible, seuil et maxima respectifs admis) retenus dans le cadre des types d'ICP mentionnés ci-dessus.

Le conseil d'administration approuve cette proposition du comité de nomination et de rémunération et son élaboration dans la politique de rémunération.

Rémunération à long terme des membres du comité exécutif PILT 2021 (régime transitoire)

Le plan incitatif à long terme nouvellement proposé ne portera ses premiers fruits qu'au début de 2024, soit au terme du premier cycle de performance de trois ans (2021-2023) et sous réserve de la réalisation des ICP durant le cycle de performance concerné. Il est donc proposé de prolonger le plan d'intéressement à long terme actuel, dans la nouvelle politique de rémunération, pour les deux prochaines années en 2021 et 2022, afin d'éviter une perte de rémunération substantielle pour les membres du comité exécutif en 2021 et 2022.

En application de ces dispositions, le comité de nomination et de rémunération propose d'octroyer aux membres du comité exécutif le droit de participer à un « plan d'intéressement à long terme » pour l'exercice 2021, selon les mêmes conditions que celles du précédent plan incitatif (PILT 2020), pour un montant brut égal au montant brut du PILT 2020, mais annualisé (rappelons que le PILT 2020 ne couvrait que les 6 derniers mois de l'exercice prolongé 2019/2020), soit un montant brut de 175.000 € pour le CEO et de 100.000 € pour chaque autre membre du comité exécutif.

Sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, et en application de l'article 7:91 du CBSA, le conseil d'administration décide d'accorder aux membres du comité exécutif le droit de participer à un « plan d'intéressement à long terme » pour l'exercice 2021 pour un montant brut de 175.000 € pour le CEO et de 100.000 € pour chaque autre membre du comité exécutif, selon les mêmes conditions que le PILT 2020.

Rémunération variable à court terme des membres du comité exécutif pour l'exercice 2021 : ICP + niveaux de performance

Conformément à la politique de rémunération (telle qu'approuvée par le conseil d'administration – voir ci-dessus), les ICP et leur pondération relative respective pour l'établissement du bonus annuel variable à court terme des membres du comité exécutif sont les suivants :

ICP collectifs (85 %)		ICP personnels (15 %)
Bénéfice par action (70 %)	Marge opérationnelle (15 %)	Objectifs personnels soutenant les impératifs stratégiques de la Société

Le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition quant aux niveaux de performance (cible, seuil et maxima) et aux niveaux de bonus correspondants relatifs aux ICP collectifs pour le bonus variable à court terme qui est discuté par le conseil d'administration. Comme précisé dans la politique de rémunération, le bonus cible pour la performance cible est de 40 % de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n'est dû pour les performances effectives inférieures au seuil retenu et, en cas de performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu, le bonus est plafonné à un maximum de 50 % de la rémunération fixe annuelle. La rémunération variable à court

terme variera donc de 0 % et 50 % de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération et demande à celui-ci de préparer les avenants aux contrats des dirigeants concernés afin d'y reprendre cette décision.

Procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 30 mars 2021

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et associations (CBSA) et à l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Sven Bogaerts et Monsieur Charles-Antoine Van Aelst ont chacun déclaré avoir un intérêt de nature patrimoniale qui peut être opposé à l'intérêt de la Société. Ils en informeront le Commissaire. Monsieur Raoul Thomassen, qui n'est pas membre du conseil d'administration (et pour qui le conflit d'intérêts au sens de l'article 7:96 du Code belge des sociétés et associations n'est pas applicable) a également déclaré, en sa qualité de membre du comité exécutif et de dirigeant effectif, avoir un intérêt de nature patrimoniale qui est opposé à l'intérêt de la Société au sens de l'article 37 de la Loi relative aux sociétés immobilières réglementées.

Ce conflit d'intérêt naît du fait que le conseil d'administration délibère et statue sur certains éléments de la rémunération des membres du comité exécutif.

Tous les membres du comité exécutif quittent donc la réunion.

Rémunération variable à long terme des membres du comité exécutif pour le cycle de performance 2021-2023 : ICP + niveaux de performance

Conformément à la politique de rémunération (telle qu'approuvée par le conseil d'administration), les ICP et niveaux de performance spécifiques pour le cycle de performance 2021-2023 pour l'établissement de la rémunération variable à long terme des membres du comité exécutif sont fondés sur la combinaison suivante de types d'ICP collectifs financiers et non financiers et sur pondération relative de chacun de ceux-ci :

Types d'ICP financiers (70%)	Types d'ICP non financiers (30%)
Rendement relatif pour les actionnaires	Critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)
Bénéfice par action	
Dividende par action	

Sur cette base, le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition relative aux ICP spécifiques, aux niveaux de performance applicables (cible, seuil et maxima) et aux niveaux de bonus correspondants pour le cycle de performance 2021-2023 qui est discuté par le conseil d'administration. Comme précisé dans la politique de rémunération, le bonus long terme variable variera de 0 % et 50 % de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs : aucun bonus n'est dû pour une performance effective inférieure au seuil retenu ; en cas de performance égale ou supérieure au niveau de performance maximum admis, le bonus est plafonné à 50 % maximum de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération relative au cycle de performance 2021-2023 et lui demande de préparer les avenants aux contrats des dirigeants concernés afin d'y reprendre cette décision.

9.2 COMPLIANCE OFFICER

La fonction de compliance indépendante est exécutée conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (voir ci-dessus). Monsieur Thomas Moerman, General Counsel, exerce la fonction de Compliance Officer. Il a notamment pour mission de veiller au respect des règles de conduite et des déclarations relatives aux transactions sur actions de la Société effectuées pour son propre compte par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ces derniers afin de limiter le risque de délits d'initié.

Contrôle des transactions avec des actions Aedifica

Le Compliance Officer établit et met à jour la liste des personnes qui disposent d'informations dont ils savent ou devraient savoir qu'elles sont des informations privilégiées. Il veille à ce que les personnes concernées soient informées de leur mention sur cette liste.

En outre, il veille à ce que le conseil d'administration fixe les « périodes fermées ».

Pendant ces périodes, les transactions sur instruments financiers ou dérivés financiers d'Aedifica sont interdites pour les administrateurs d'Aedifica et pour toutes les personnes figurant sur la liste susmentionnée, ainsi que pour toutes les personnes avec lesquelles ils sont étroitement liés. Les périodes fermées sont les suivantes :

- les 30 jours calendrier précédant la date de publication des résultats annuels et semestriels ;
- les 15 jours calendrier précédant la date de publication des résultats trimestriels ;
- toute période durant laquelle des informations privilégiées sont connues ;
- toute autre période que le Compliance Officer considère comme sensible, compte tenu des développements qui se produisent à ce moment au sein de la Société ;

se terminant chaque fois une heure après la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels, respectivement, au moyen d'un communiqué de presse sur le site web de la Société.

Restrictions applicables aux opérations effectuées par les administrateurs et les membres du comité exécutif

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées qui ont l'intention d'effectuer des transactions portant sur des instruments financiers ou des dérivés financiers d'Aedifica, doivent en informer par écrit le Compliance Officer au moins 48 heures avant l'exécution des transactions. Si le Compliance Officer a lui-même l'intention d'effectuer de telles transactions, il doit en informer par écrit le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant l'exécution des transactions. Le Compliance Officer, ou le cas échéant le président du conseil d'administration, fait savoir à la personne concernée dans les 48 heures suivant la réception de la notification écrite s'il existe, selon lui, des raisons de penser que la transaction envisagée constitue une infraction aux règles. Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent

confirmer à la Société l'exécution des transactions dans les deux jours ouvrables. Le Compliance Officer doit conserver une trace écrite de toutes les notifications relatives aux transactions planifiées et réalisées, et accuser réception de telles notifications par écrit.

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent signaler à la FSMA les transactions sur actions de la Société qu'ils effectuent pour leur propre compte. L'obligation de notification visée ci-dessus doit être remplie au plus tard trois jours ouvrables après l'exécution des transactions.

9.3 NOTIFICATION D'IRRÉGULARITÉS

Aedifica dispose d'une procédure interne pour signaler les infractions potentielles ou réelles aux règles légales en vigueur, à sa Charte de gouvernance d'entreprise et à son code de conduite. Cette procédure de notification d'irrégularités constitue une annexe à la Charte de gouvernance d'entreprise.

9.4 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Aedifica n'a pas d'activités de recherche et de développement visées aux articles 3:6 et 3:32 CSA.

9.5 AUGMENTATIONS DE CAPITAL DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

Conformément à l'article 7:203 CSA, le conseil d'administration donne ci-après un exposé sur les augmentations de capital décidées par le conseil d'administration au cours de l'exercice et fournit, le cas échéant, des explications adéquates concernant les conditions et les conséquences réelles des augmentations de capital dans le cadre desquelles le conseil d'administration a limité ou exclu le droit de préférence des actionnaires.

Conformément à une décision du conseil d'administration du 9 juin 2021 d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé par apport en numéraire avec suppression du droit de préférence légal et sans attribution d'un droit d'allocation irréductible, le capital (voir section 3.2 du rapport de financier) a été augmenté de 73.885.794,65 € le 15 juin 2021 pour le porter de 873.081.308,72 € à 946.967.103,37 €. 2.800.000 nouvelles actions, sans valeur nominale, ont été émises. Ces nouvelles actions participent pro rata temporis aux bénéfices de la Société à partir du 15 juin 2021 pour l'exercice 2021.

Dans le cadre du capital autorisé (voir section 3.2 du rapport de financier), le capital a été augmenté de 4.868.335,01 € par décision du conseil d'administration du 29 juin 2021 pour le porter de 946.967.103,37 € à 951.835.438,38 € par le biais d'un apport en nature. 184.492 nouvelles actions, sans valeur nominale, ont été émises. Elles sont du même type et bénéficient des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces nouvelles actions participent pro rata temporis aux bénéfices de la Société à partir du 15 juin 2021 pour l'exercice 2021.

Dans le cadre du capital autorisé (voir section 3.2 du rapport de financier), le capital a été augmenté de 6.256.358,83 € par décision du conseil d'administration du 8 septembre 2021 pour le porter de 951.835.438,38 € à 958.091.797,21 € par le biais d'un apport en nature. 237.093 nouvelles actions, sans valeur nominale, ont été émises. Elles sont du même type et bénéficient des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces nouvelles actions participent pro rata temporis aux bénéfices de la Société à partir du 15 juin 2021 pour l'exercice 2021.

Des explications adéquates concernant les conditions et les conséquences réelles de l'augmentation de capital du 15 juin 2021 dans le cadre de laquelle le droit de préférence des actionnaires a été supprimé sans attribution d'un droit d'allocation irréductible, sont données dans le rapport spécial du conseil d'administration établi en application de l'article 7:179, §1, alinéa premier et de l'article 7:191, deuxième alinéa CSA du 15 juin 2021. En cas d'augmentation de capital par apport en nature, les actionnaires n'ont pas de droit de préférence et aucun rapport spécial n'est établi en application de l'article 7:191 CSA.

PRIESTLY FIELDS • CONGLETON



9.6 ÉLÉMENTS DE NATURE À PRODUIRE DES EFFETS EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, Aedifica énumère et, le cas échéant, explique les éléments suivants, pour autant que ces éléments soient de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat.

Structure du capital

Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'un seul type d'actions, sans mention de valeur nominale : toutes les actions ont été souscrites et toutes ont été entièrement libérées. Au 31 décembre 2021, le capital s'élève à 958.091.797,21 €. Il est représenté par 36.308.157 actions représentant chacune 1/36.308.157^{ème} du capital.

Droits et obligations liés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont les mêmes droits et obligations. En ce qui concerne ces droits et obligations, il est en premier lieu fait référence à la réglementation applicable à Aedifica : le Code belge des sociétés et des associations, la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Il convient également de renvoyer aux dispositions en la matière reprises dans les statuts (voir section 4 du chapitre « Documents permanents »).

Restrictions légales, statutaires ou conventionnelles de cession de titres

La cession des actions d'Aedifica n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Afin de garantir une liquidité suffisante aux investisseurs (potentiels) en actions d'Aedifica, l'article 21 de la loi du 12 mai 2014 prévoit que les actions d'Aedifica sont admises à la négociation sur un marché réglementé. La totalité des 36.308.157 actions Aedifica sont cotées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam (marchés réglementés).

Droits de contrôle particuliers

Aedifica n'a pas de détenteurs de titres assortis de droits de contrôle particuliers.

Mécanisme de contrôle de tout plan d'action pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas directement exercés par les employés

Aedifica n'a pas de (tel) plan d'actions pour les employés.

Restrictions légales ou statutaires de l'exercice du droit de vote

Au 31 décembre 2021, Aedifica ne détenait pas d'actions propres.

Contrats d'actionnaires connus d'Aedifica et susceptibles de limiter la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote

Pour autant qu'Aedifica en ait connaissance, il n'existe pas de contrats d'actionnaires susceptibles de limiter la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote.

Règles concernant la nomination et le remplacement des membres de l'organe de gestion et la modification des statuts d'Aedifica

Nomination et remplacement des membres de l'organe de gestion

Conformément à l'article 10 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale des actionnaires, qui peut les révoquer à tout moment. Ils sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l'assemblée générale qui prévoit les nouvelles nominations.

En cas d'ouverture d'un ou de plusieurs mandats, les administrateurs restants, réunis en conseil, peuvent pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale, qui statue sur la désignation définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre achève le mandat de celui qu'il remplace.

Modifications des statuts

Concernant la modification des statuts, il est renvoyé à la réglementation applicable à Aedifica. Il est notamment rappelé que tout projet de modification des statuts d'Aedifica doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Pouvoirs de l'organe de gestion, notamment en ce qui concerne la possibilité d'émission ou de rachat d'actions

Conformément à l'article 6.4 des statuts, le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital par apport en numéraire prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital, étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne pourra jamais être augmenté d'un montant supérieur au capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuve l'autorisation.

Cette autorisation est accordée pour une période renouvelable de 5 ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021 aux Annexes du Moniteur belge.

Au 31 décembre 2021, le solde du capital autorisé s'élève à 1) 475.917.719,19 € si l'augmentation de capital à réaliser prévoit la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation

irréductible par les actionnaires de la Société, 2) 475.917.719,19 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et 3) 88.927.185,00 € pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital. Sur le montant total maximum du capital autorisé (951.835.438,38 €), 945.579.079,55 € sont encore disponibles pour augmenter le capital de la Société.

En outre, selon l'article 6.2 des statuts, Aedifica peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions, conformément aux conditions prévues dans le Code belge des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA. Aedifica ne détient aucune action propre en gage au 31 décembre 2021.

Contrats importants auxquels Aedifica est partie et qui entrent en vigueur, subissent des modifications ou prennent fin en cas de modification du contrôle d'Aedifica après une offre publique d'achat

Il est d'usage que les contrats de crédit contiennent des clauses dites de « change of control » qui offrent au prêteur la possibilité d'exiger le remboursement immédiat des crédits en cours, des intérêts et autres montants en cours en cas de modification du contrôle sur la Société.

Les contrats de crédit suivants contiennent une telle clause de changement de contrôle :

- les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas Fortis les 15 juin 2016, 24 février 2017, 14 novembre 2017, 31 octobre 2019 et 23 juin 2021 ;
- les contrats de crédit conclus avec KBC Bank les 28 juin 2016, 12 novembre 2019 et 8 juin 2021 ;
- les contrats de crédit conclus avec la Caisse d'Épargne Hauts De France le 4 janvier 2018 ;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque européenne du Crédit Mutuel les 25 mai 2018 et 21 décembre 2018 ;
- les contrats de crédit conclus avec Belfius Bank les 27 juin 2016, 14 mai 2018, 21 décembre 2018, 18 mai 2020 et 12 juillet 2021 ;
- les contrats de crédit conclus avec ING Belgique les 19 février 2016, 20 septembre 2016, 14 février 2017, 15 mai 2018 et 15 juillet 2021 ;
- les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas Niederlassung Deutschland le 6 novembre 2019 ;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque Triodos les 3 février 2017 et 15 mai 2018 ;
- les contrats de crédit conclus avec Argenta Spaarbank et Argenta Assuranties le 20 décembre 2017 ;
- le contrat de crédit syndiqué conclu avec le groupe BPCE le 29 juin 2018 ;
- les contrats de crédit conclus avec ABN Amro Bank les 12 mars 2021, 27 juillet 2021 et 22 novembre 2021 ;
- les contrats de crédit conclus avec Société générale les 13 mars 2020 et 31 août 2020 ;
- les contrats de crédit conclus avec Hoivatilat et OP Corporate Bank le 5 mars 2021.

Par ailleurs, les billets de trésorerie émis le 17 décembre 2018 dans le cadre du programme de billets de trésorerie à long terme contiennent une clause de changement de contrôle entraînant une augmentation de la marge d'intérêt en cas de changement de contrôle de la Société.

Le Note Purchase Agreement daté du 17 février 2021 et les instruments de dette émis en conséquence le 3 mars 2021 entre la Société et les détenteurs de ces instruments de dette contiennent également des dispositions prévoyant le remboursement anticipé potentiel des instruments de dette en cas de changement de contrôle de la Société.

Les obligations durables émises par la Société le 2 septembre 2021 reprennent également des dispositions permettant le remboursement anticipé des titres de créances en cas de changement de contrôle de la Société.

Chacune de ces clauses de changement de contrôle a été approuvée par l'assemblée générale (voir procès-verbal des assemblées générales précédentes), à l'exception des clauses reprises dans les contrats de crédit et de dette postérieurs à la dernière assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 et dans l'obligation durable mentionnée ci-dessus, pour lesquels l'approbation de la clause de modification de contrôle sera demandée à l'assemblée générale du 10 mai 2022.

Contrats conclus entre Aedifica et ses administrateurs ou employés prévoyant des indemnités lorsque, à l'occasion d'une offre publique d'achat, les administrateurs démissionnent ou doivent démissionner sans motif valable ou qu'il est mis fin à l'emploi des employés

Si le contrat de management avec le CEO est résilié par l'une des parties dans les six mois suivant une offre publique d'achat sans qu'il y ait faute grave, le CEO a droit à une indemnité de rupture égale à dix-huit mois de rémunération.

Aucune clause contractuelle de ce type n'a été reprise dans les contrats conclus avec les autres membres du comité exécutif et les employés d'Aedifica.

HUIZE HOOG KERCKEBOSCH • ZEIST, NL



10. STRUCTURE DU GROUPE

Au 31 décembre 2021, Aedifica SA détient des sociétés de périmètre dans neuf pays différents : Belgique, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni (y compris Jersey), Finlande, Suède, Irlande et Espagne.

Tous les biens immobiliers situés en **Belgique** sont détenus par Aedifica SA.

Les biens immobiliers situés en **Allemagne** sont détenus par Aedifica SA, les filiales luxembourgeoises d'Aedifica et certaines filiales allemandes d'Aedifica.

Tous les biens immobiliers situés aux **Pays-Bas** appartiennent aux filiales néerlandaises d'Aedifica. Les biens immobiliers appartenant à AK JV NL, la joint-venture néerlandaise entre Aedifica et le groupe Korian, sont détenus à 50 % par Aedifica. Les biens immobiliers appartenant à Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, la joint-venture néerlandaise entre Aedifica et Dunavast-Sonneborgh, sont détenus à 75 % par Aedifica.

Tous les biens immobiliers situés au **Royaume-Uni** appartiennent aux filiales d'Aedifica à Jersey et au Royaume-Uni.

Tous les biens immobiliers situés en **Finlande** appartiennent aux filiales finlandaises de Hoivatilat Oyj, qui est elle-même contrôlée par Aureit Holding Oy.

Tous les biens immobiliers situés en **Suède** appartiennent aux filiales suédoises de Hoivatilat Oyj, qui est elle-même contrôlée par Aureit Holding Oy.

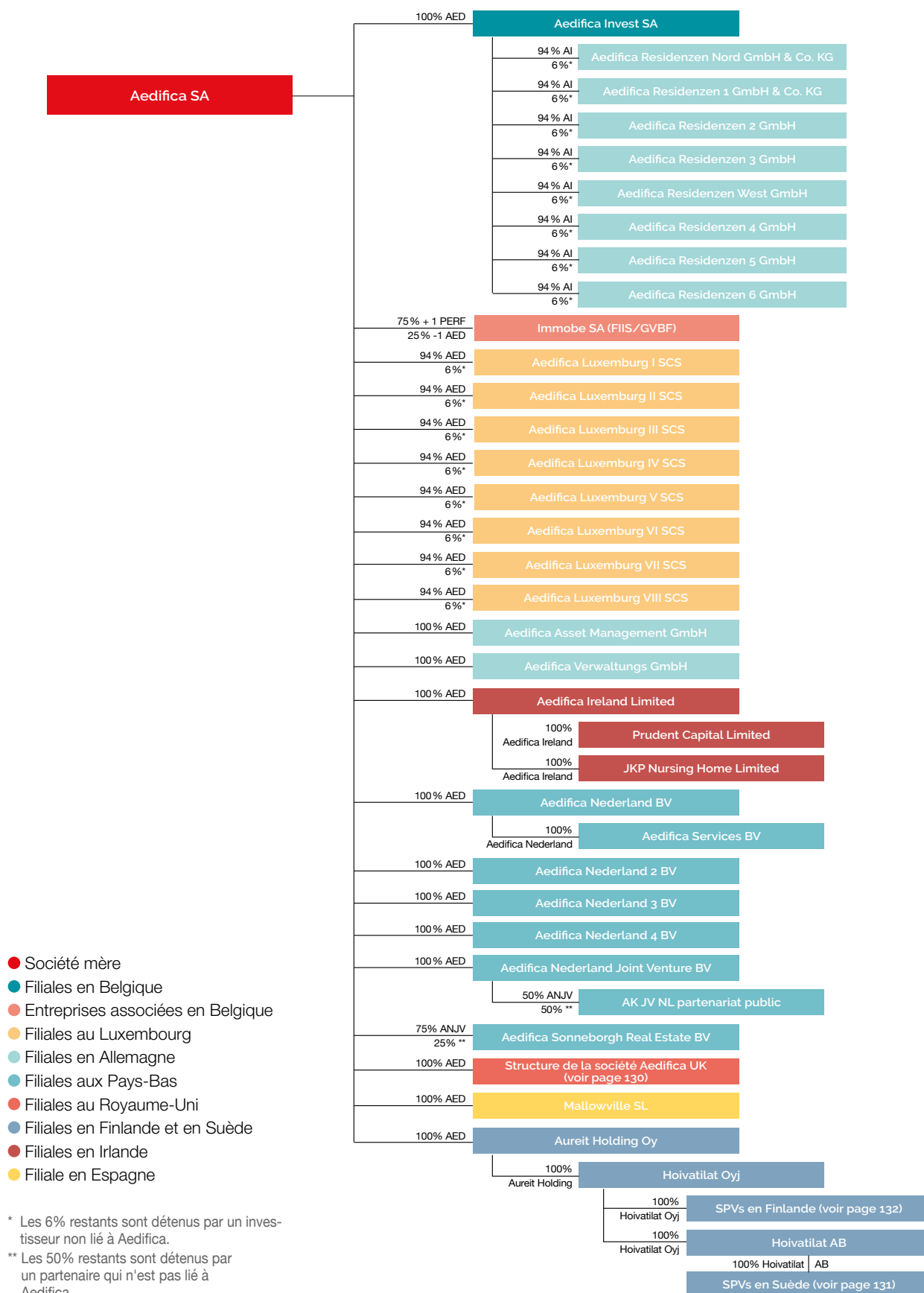
Tous les biens immobiliers situés en **Irlande** appartiennent aux filiales irlandaises d'Aedifica.

Tous les biens immobiliers situés en **Espagne** appartiennent à une filiale espagnole.

L'organigramme en pages 129-132 présente les filiales du Groupe et la part du Groupe dans chacune de ces filiales.



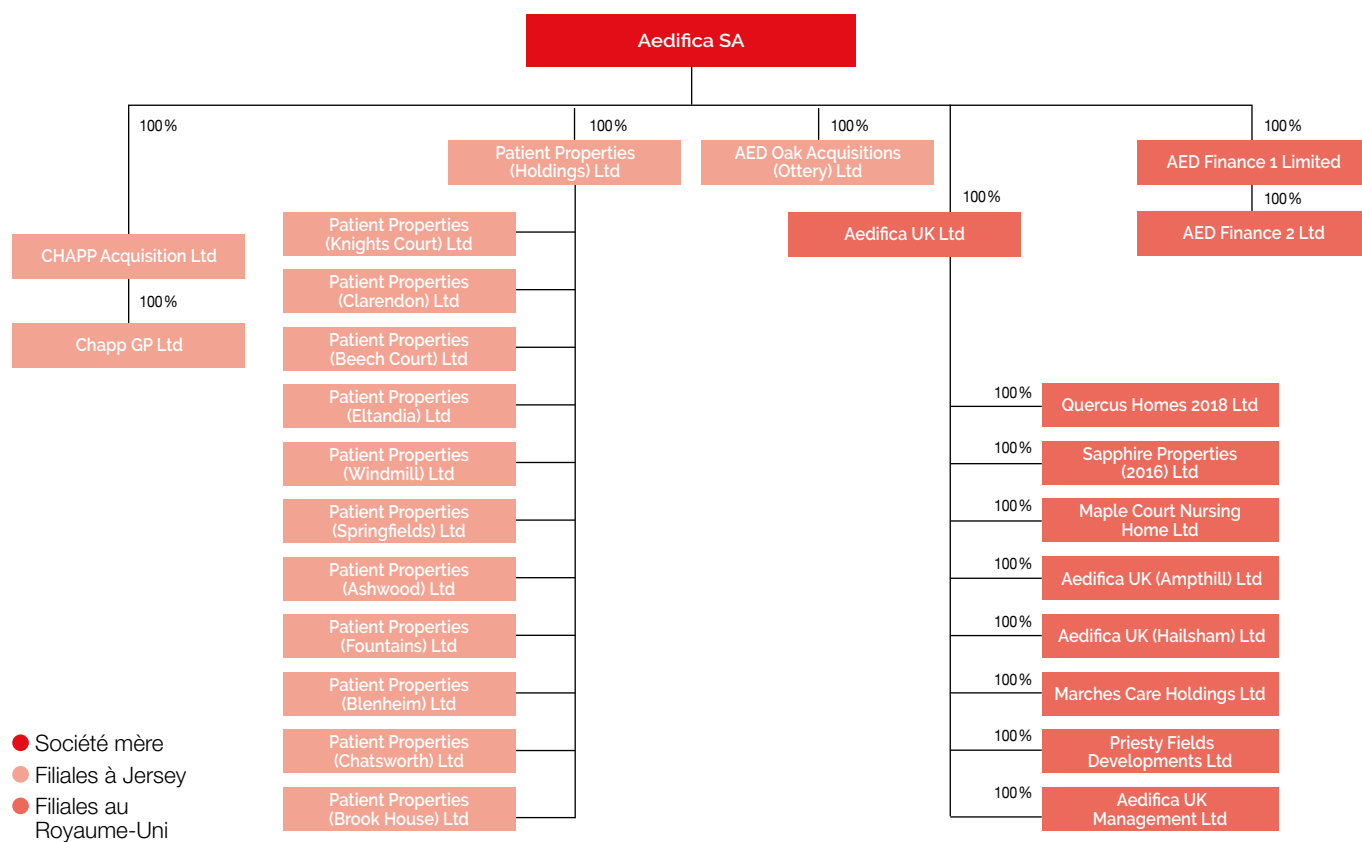
AEDIFICA SA: STRUCTURE DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2021



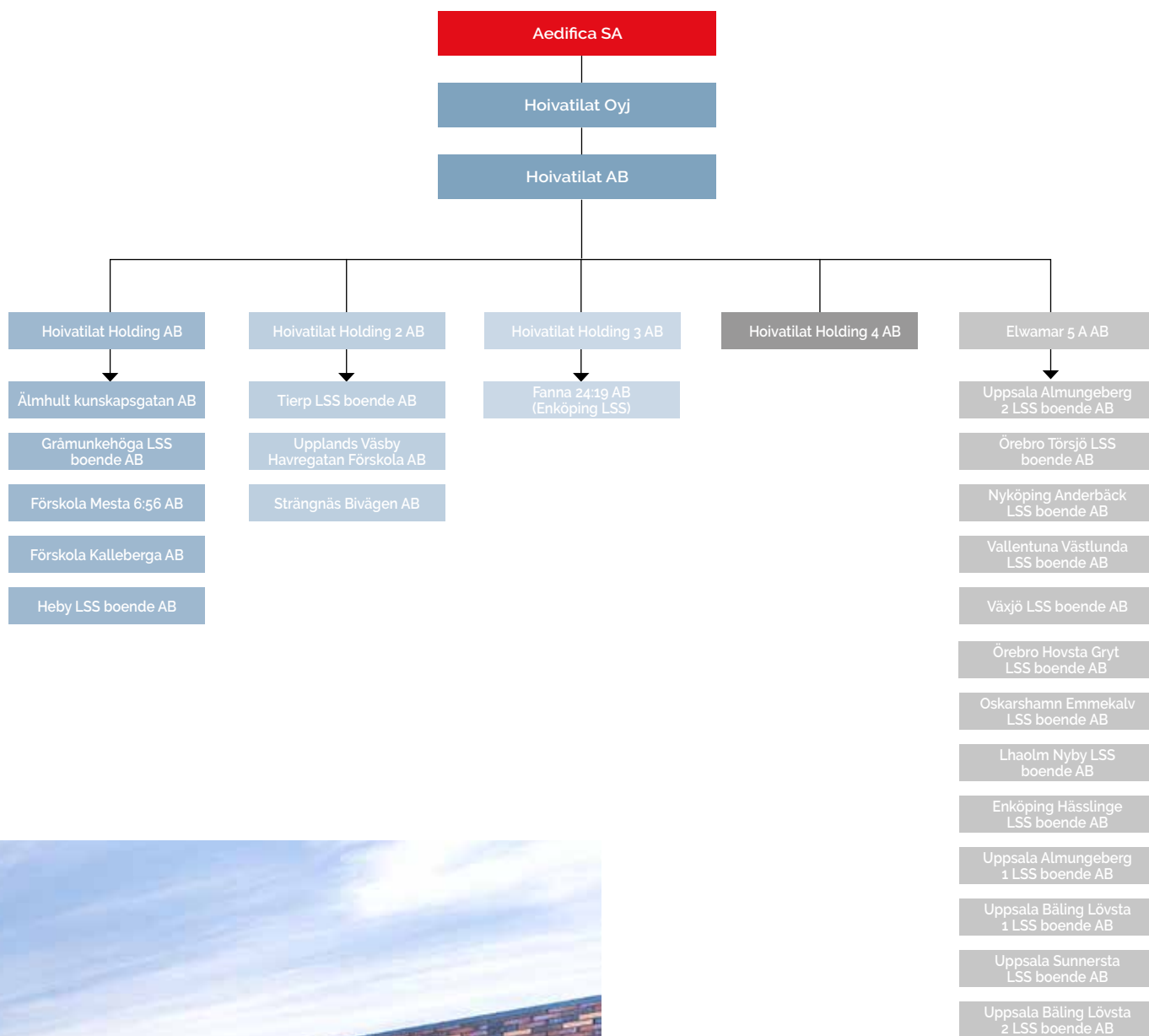
* Les 6% restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

** Les 50% restants sont détenus par un partenaire qui n'est pas lié à Aedifica.

AEDIFICA UK AU 31 DÉCEMBRE 2021



AEDIFICA SPV HOIVATILAT EN SUÈDE AU 31 DÉCEMBRE 2021

CENTRE DE SOINS SCHEEMDA
SCHEEMDA, NL

AEDIFICA SPV HOIVATILAT EN FINLANDE AU 31 DÉCEMBRE 2021

As Oy Seinäjoen Kutojankatu	Koy Kouvolan Rannikkotie	Koy Porin Palokärjentie
Hoivatilat Oyj	Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu
Koy Espoon Fallåkerinrinne	Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Koy Porvoon Haarapääskyntie
Koy Espoon Hirvisuontie	Koy Kuopion Amerikanraitti	Koy Porvoon Peippolankuja
Koy Espoon Kurttilantie	Koy Kuopion Männistönkatu	Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie
Koy Espoon Kuurinkallio	Koy Kuopion Opistokuja	Koy Raahe Kirkkokatu
Koy Espoon Matinkartanontie	Koy Kuopion Pirtinkaari	Koy Raahen Palokunnanhovi
Koy Espoon Meriviitantie	Koy Kuopion Portti A2	Koy Raahen Vihastekarinkatu
Koy Espoon Oppilaantie	Koy Kuopion Rantaraitti	Koy Raisio Tenavakatu
Koy Espoon Rajamännynahde	Koy Kuopion Sipiläkatu	Koy Riihimäen Jyvätie
Koy Espoon Tikasmäentie	Koy Lahden Jahtikatu	Koy Rovaniemen Gardininkuja
Koy Espoon Vuoripirtintie	Koy Lahden Kurenniityntie	Koy Rovaniemen Matkavaarantie
Koy Euran Kärjäjämaentie	Koy Lahden Makarantie	Koy Rovaniemen Muonakuja
Koy Hakalahden Majakka	Koy Lahden Piisamikatu	Koy Rovaniemen Mäkirannantie
Koy Haminan Lepikönranta	Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Koy Rovaniemen Ritarinne
Koy Heinolan Lähteentie	Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Koy Rovaniemen Santamäentie
Koy Helsingin Ensikodintie 4	Koy Laihan Jarrumiehentie	Koy Ruskon Päälistönmäentie
Koy Helsingin Kansantie	Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Koy Salon Papinkuja
Koy Helsingin Pakarituovantie	Koy Laukaan Hytösenkuja	Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	Koy Laukaan Peurungantie	Koy Siilinjärven Honkarannantie
Koy Hollolan Sarkatie	Koy Laukaan Saratie	Koy Siilinjärven Nilsiantie
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Koy Limingan Kauppakaari	Koy Siilinjärven Risulantie
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Koy Lohjan Ansatie	Koy Siilinjärven Sinisiipi
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Koy Lohjan Porapojankuja	Koy Sipoon Aarrepuistonkuja
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Koy Lohjan Sahapiha	Koy Sipoon Aaretie
Koy Iisalmen Kangaslammentie	Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Koy Sipoon Satotalmantie
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Koy Sotkamon Kirkkotie
Koy Iisalmen Satamakatu	Koy Maskun Ruskontie	Koy Tampereen Haiharansuu
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Koy Mikkelin Kastanjakuja	Koy Tampereen Lentävänniemenkatu
Koy Janakkalan Kekanahontie	Koy Mikkelin Sahalantie	Koy Tampereen Sisunaukio
Koy Joutsonen Päiväkot	Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Koy Teuvan Tuokkolantie
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Koy Mikkelin Ylännentie 10	Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu
Koy Jyväskylän Haperontie	Koy Mikkelin Ylännentie 8	Koy Turun Lemmontie
Koy Jyväskylän Harjutie	Koy Mynämäen Opintie	Koy Turun Lukkosepänkatu
Koy Jyväskylän Haukankaari	Koy Mäntsälän Liedontie	Koy Turun Malin Trällinkuja
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Koy Turun Palttinkatu (care home)
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Koy Nokian Kivimiehenkatu	Koy Turun Teollisuuskatu
Koy Jyväskylän Palstatie	Koy Nokian Luhtatie	Koy Turun Vakiniituntie
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Koy Nokian Näsiäkatu	Koy Turun Vähäheikkiläntie
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Koy Nokian Vikkulankatu	Koy Tuusulan Isokarhunkierro
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	Koy Nurmijärven Laidunalue	Koy Ulvilan Kulmalantie
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Koy Nurmijärven Ratakuja	Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie
Koy Kaarinan Nurmintyöntkatu	Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B
Koy Kajaanin Erätie	Koy Orimattilan Suppulanpolku	Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C
Koy Kajaanin Hoikankatu	Koy Oulun Isopurjeentie	Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Koy Oulun Jahtivouontie	Koy Vaasan Mäkiäivontie
Koy Kajaanin Uitontie	Koy Oulun Juhlamarssi	Koy Vaasan Tehokatu
Koy Kajaanin Valonkatu	Koy Oulun Kehätie	Koy Vaasan Uusmetsäntie
Koy Kalajoen Hannilantie	Koy Oulun Paulareitti	Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Koy Oulun Raamipolku	Koy Valkeakosken Kirkkotie
Koy Kangasalan Mäntäveräjätie	Koy Oulun Rakkakiventie	Koy Vantaan Asolantie (care home)
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Koy Oulun Ruismetsä	Koy Vantaan Koetilankatu
Koy Kaskisten Bladintie	Koy Oulun Salonpään koulu	Koy Vantaan Koivukylän Puistotie
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Koy Oulun Sarvisuontie	Koy Vantaan Mesikukantie
Koy Keravan Lehmuskatu	Koy Oulun Siilotie	Koy Vantaan Punakiventie
Koy Keravan Männiköntie	Koy Oulun Soittajanlenkki	Koy Vantaan Tuovintie
Koy Keuruun Tehtäantie	Koy Oulun Ukkoherantie A	Koy Vantaan Vuohirinne
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Koy Oulun Ukkoherrantie B	Koy Varkauden Kaura-ahontie
Majakka Kiinteistö Oy	Koy Oulun Valjastie	Koy Varkauden Savontie
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Koy Oulun Villa Sulkakuja	Koy Vihdin Hiidenrannantie
Koy Kokkolan Kaarjelankatu 68	Koy Oulunsalon Vihannestie	Koy Vihdin Pengerkuja
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Koy Paimion Mäkiläntie	Koy Vihdin Vanhan sepän tie
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Koy Ylivieskan Alpuumintie
Koy Kotka Särmäjäntäkatu 6	Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Koy Ylivieskan Mikontie 1
Koy Kotkan Loitsutie	Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Koy Ylivieskan Ratakatu 12
Koy Kotkan Metsäkulmankatu	Koy Pirkkalan Pereensaarentie	Koy Ylöjärven Mustarastaantie
Koy Kouvola Vainiolankuja	Koy Porin Kerhotie	Koy Ylöjärven Työväentalontie
Koy Kouvolan Kaartokuja	Koy Porin Koekatu	Koy Äänekosken Likolahdenkatu
Koy Kouvolan Pappilantie	Koy Porin Ojantie	



OULU VALJASTIE • OULU, FI

Aedifica en bourse

Aedifica apporte aux investisseurs une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier, alliant tous les avantages d'un revenu immobilier optimal à un profil de risque limité. Le groupe a une stratégie d'investissement qui permet d'offrir à la fois un rendement attractif, des possibilités de croissance et de plus-values, et un dividende récurrent.



3,0 %

RENDEMENT BRUT DU
DIVIDENDE AU 31 DÉCEMBRE 2021



4,2 mrd €

CAPITALISATION BOURSIÈRE
AU 31 DÉCEMBRE 2021



50 %

PAR RAPPORT À LA VALEUR
NETTE DES ACTIFS AU
31 DÉCEMBRE 2021



174%

AUGMENTATION DU PRIX
DE L'ACTION DEPUIS
L'INTRODUCTION EN BOURSE

Aedifica en bourse

La confiance du marché dans la stratégie d'investissement d'Aedifica a été confirmée depuis 2020 par l'inclusion de l'action Aedifica dans le BEL 20, l'indice de référence des 20 actions les plus importantes sur Euronext Brussels, confirmant la confiance du marché dans la stratégie d'investissement d'Aedifica. En outre, l'action est également cotée sur Euronext Amsterdam depuis novembre 2019. Cette deuxième cotation et l'inclusion dans le BEL 20 assurent non seulement une plus grande visibilité, mais elle accroît aussi la liquidité de l'action en bourse.

Euronext Brussels
& Amsterdam
ISIN code:
BE0003851681
Trading: continuous



Notre inclusion dans le BEL 20 est une récompense pour la croissance internationale réalisée ces dernières années et confirme la confiance du marché dans Aedifica.

DELPHINE NOIRHOMME
INVESTOR RELATIONS MANAGER

1. COURS DE BOURSE ET VOLUME

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

Aedifica est reprise dans le Bel 20 Index avec une pondération de l'ordre de 2,9 % (31 décembre 2021). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, GPR 250, GPR 250 REIT, MSCI et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action Aedifica a fluctué entre 94,30 € et 127,30 € au cours de l'exercice 2021 et a clôturé l'exercice à 114,90 €, soit une hausse d'environ 17 % par rapport au 31 décembre 2020 (98,30 €).

Sur base du cours de bourse du 31 décembre 2021, l'action Aedifica présente :

- une prime de 48,5 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une prime de 50,0 % par rapport à l'actif net par action.

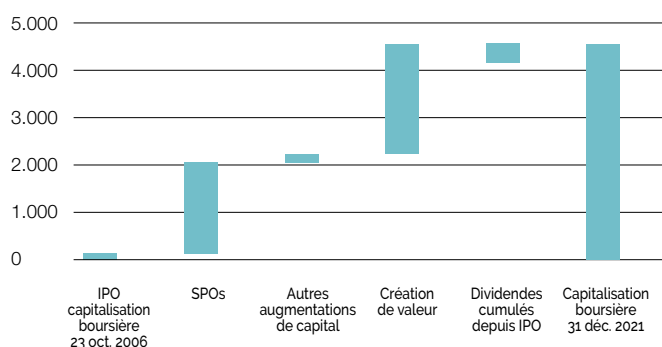
Cette prime par rapport à la valeur de l'actif net est un signe de confiance dans la performance accomplie d'Aedifica et reflète l'accent mis par Aedifica sur l'immobilier de santé, la croissance future du Groupe, la stabilité des bénéfices générés à long terme et le dividende intéressant.

Le graphique ci-contre montre l'évolution de la prime du cours de l'action Aedifica par rapport à la valeur de l'actif net par action.

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital mentionnées ci-dessus) et le 31 décembre 2021, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 174,4 %, tandis que l'indice BEL 20 a augmenté de 2,99 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 6,92 % sur la même période.

La liquidité de l'action Aedifica est restée stable au cours de l'exercice. Le volume quotidien moyen était d'environ 5.551.000 € soit environ 51.000 actions, ce qui a porté le taux de vélocité à 37,6 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.

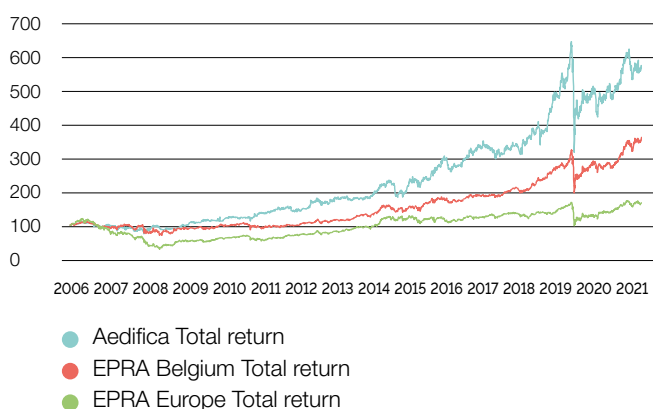
CRÉATION DE VALEUR (EN MILLIONS €)



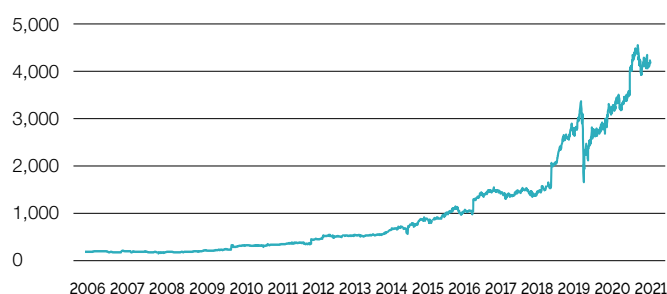
PRIME OU DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À L'ACTIF NET PAR ACTION DU 23 OCTOBRE 2006 (IPO) AU 31 DÉCEMBRE 2021



COMPARAISON – INDICES EN TOTAL RETURN DU 23 OCTOBRE 2006 (IPO) AU 31 DÉCEMBRE 2021



CAPITALISATION BOURSÈRE DU 23 OCTOBRE 2006 (IPO) AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN MILLIONS €)



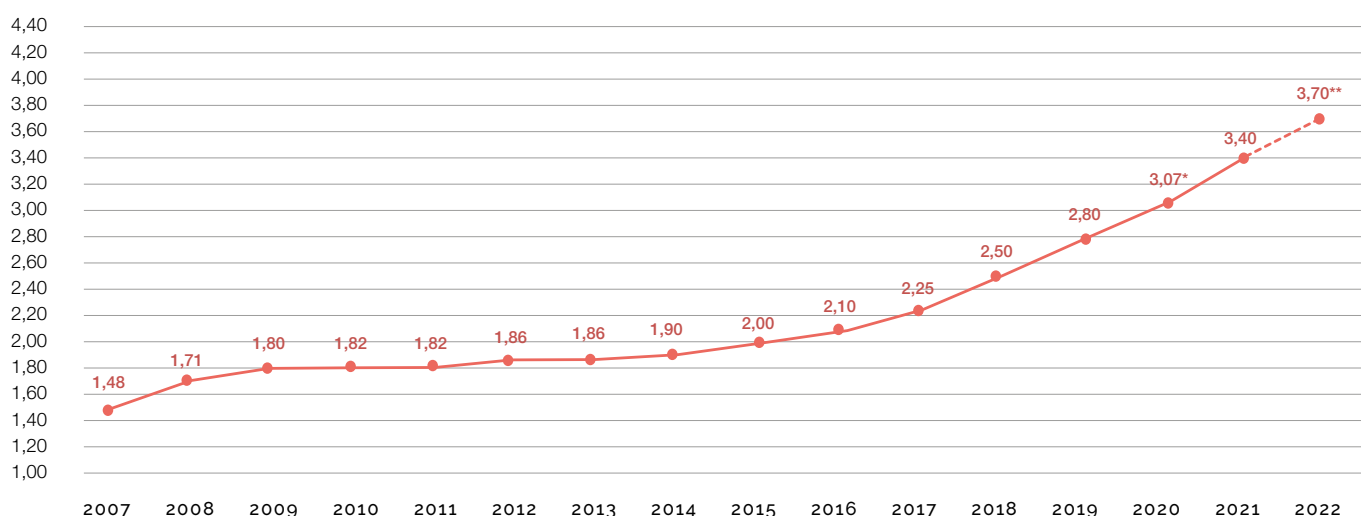
Nombre d'actions	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Nombre total d'actions cotées en bourse°	36.308.157	33.086.572	33.086.572
Nombre total d'actions propres	0	0	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres	36.308.157	33.086.572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

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

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

Action Aedifica	31/12/2021	30/12/2020
Cours de bourse de clôture (en €)	114,90	98,30
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	77,35	65,75
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	48,5%	49,5%
Actif net par action (en €)	76,60	64,17
Prime (+) / Décote (-)	50,0%	53,2%
Capitalisation boursière	4.171.807.239	3.252.410.028
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	36.308.157	33.086.572
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	36.308.157	33.086.572
Volume journalier moyen	50.797	52.062
Vélocité ²	37,6%	74,9%
Dividende brut par action (en €) ³	3,40	4,60
Rendement brut en dividende ⁴	3,0%	4,7%

EVOLUTION DU DIVIDENDE BRUT (€/ACTION)



* Prorata du dividende de 4,60 € (18 mois) sur 12 mois.

** Prévisions (voir page 58-59).

1. Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 3 juillet 2019 et la section 3 ci-dessous.
2. Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.
3. 2021: dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire.
4. Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture de l'exercice.

2. DIVIDENDE

Pour l'exercice 2021, le conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut total de 3,40 € par action. Le dividende sera réparti entre le coupon n° 28 (1,5370 € pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 14 juin 2021) et le coupon n° 29 (1,8630 € pour la période du 15 juin 2021 au 31 décembre 2021). Le dividende sera versé en mai 2022, après approbation des états financiers par l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2022.

Aedifica étant une SIR investissant plus de 80 % de son portefeuille immobilier dans le secteur de l'immobilier de santé, le précompte mobilier pour les investisseurs d'Aedifica ne s'élève qu'à 15 %. Le gouvernement belge a décidé en 2021 de relever le seuil d'application du taux de précompte mobilier réduit de 60 % à 80 % pour les dividendes attribués ou rendus payables à partir du 1^{er} janvier 2022. Aedifica surveille ce seuil conformément aux directives du gouvernement belge. Le dividende net total par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 2,89 € (1,3065 € pour le coupon n° 28 et 1,5836 € pour le coupon n° 29).

3. ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 31 décembre 2021, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019 ; Aedifica n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 juillet 2019). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc.	1.230.883	5 juillet 2019	5,00%
Autres actionnaires			95,00%
Total			100%

4. OBLIGATION

Aedifica s'appuie également sur le marché des capitaux d'emprunt et a émis une obligation durable benchmark en septembre 2021.

Type	Code ISIN	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d'échéance	Coupon
Obligation durable	BE6330288687	500	10	09/09/2031	0,75%

5. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE⁵

Assemblée générale ordinaire 2022	10/05/2022
Déclaration intermédiaire 31/03/2022	11/05/2022
Païement du dividende final ² relatif à l'exercice 2021	A partir du 17/05/2022
Coupon	28
Détachement (ex-date)	11/06/2021
Coupon	29
Détachement (ex-date)	13/05/2022
Rapport de durabilité 2021	10/06/2022
Résultats semestriels 30/06/2022	05/08/2022
Déclaration intermédiaire 30/09/2022	09/11/2022
Communiqué annuel 31/12/2022	Février 2023
Rapport financier annuel 2022	Mars 2023
Assemblée générale ordinaire 2023	09/05/2023
Païement du dividende relatif à l'exercice 2022	A partir du 16/05/2023

Service financier responsable pour le paiement du dividende : ING Belgium (agent payeur principal) ou toute autre institution financière.

3,40€/action
DIVIDENDE BRUT PROPOSÉ
POUR 2021

15%
PRÉCOMPTÉ MOBILIER
RÉDUIT

5. Ces dates sont sous réserve de modification.

6. Le dividende sera réparti sur les coupons n° 28 (dividende pro rata temporis pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 14 juin 2021 inclus) et n° 29 (dividende pro rata temporis pour la période du 15 juin 2021 au 31 décembre 2021 inclus).

7. Pour plus d'informations sur le seuil de 80 % du précompte mobilier réduit sur les dividendes, voir page 148.

Facteurs de risque

Aedifica exerce ses activités dans un environnement en constante évolution, ce qui implique certains risques. La concrétisation de ces risques pouvant affecter négativement le Groupe, ils sont pris en compte lors de toute décision d'investissement. L'objectif d'Aedifica est de maîtriser au mieux ces risques. C'est pourquoi ils font l'objet d'un suivi régulier par le conseil d'administration. De plus, une politique de gestion des risques a été mise en place (voir page 101 de la « Déclaration de gouvernance d'entreprise » pour plus de détails).



Facteurs de risque

Ce chapitre décrit uniquement les facteurs de risque spécifiques et significatifs pour Aedifica. La liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et a été établie sur la base des informations connues au 18 mars 2022. D'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, ses activités ou sa situation financière, peuvent exister.

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1 RISQUE LIÉ AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les loyers, la vacance locative et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande sur le marché. Les principaux risques qui peuvent en découler sont :

- une baisse des revenus locatifs due à la vacance locative et des frais de relocation;
- une baisse des loyers et de la valeur du portefeuille lors de la conclusion de nouveaux baux ou lors du renouvellement de baux en cours;
- des réalisations de pertes en cas de cessions;
- une baisse du rendement locatif due à l'augmentation des prix d'acquisition.

Aedifica anticipe ces risques en poursuivant une politique d'investissement diversifiée en termes de répartition géographique, d'exploitants d'établissements de soins et de segments d'immobilier de santé. Chaque segment du marché dans lequel Aedifica investit s'adresse à des types de locataires différents et se caractérise par des traits distinctifs (par exemple en matière de réglementation, de durée des baux,

de financement des locataires, etc.). Étant donné qu'Aedifica conclut toujours des contrats à long terme avec ses locataires, le Groupe a une bonne visibilité sur ses revenus futurs (la durée moyenne pondérée résiduelle des baux (WAULT) est de 20 ans).

Aedifica a également l'intention de continuer à élargir son patrimoine afin de réduire le poids de chaque immeuble dans son portefeuille, d'améliorer sa gestion du portefeuille et d'accroître sa marge opérationnelle* en bénéficiant d'économies d'échelle. Pour ce faire, le Groupe entretient des relations étroites avec ses principaux locataires et est conseillé dans chaque pays par des experts locaux qualifiés. Toutefois, la diversification, la croissance du portefeuille et sa gestion ne peuvent pas exclure totalement les risques mentionnés ci-dessus.

1.2 RISQUE DE CONCENTRATION

Vu le dynamisme des grands groupes d'opérateurs de soins et la consolidation en cours depuis quelques années dans le secteur privé, il existe un risque de concentration de la base de locataires, une grande partie des loyers venant d'un seul groupe de locataires. Une telle concentration au sein du portefeuille peut être la conséquence d'acquisitions par le Groupe, mais peut également survenir passivement par le biais d'acquisitions ou de fusions entre locataires. La concentration des locataires peut influencer le degré de diversification du Groupe et entraîner une baisse des revenus et des cash-flows si un locataire quittait ou rencontrait des difficultés financières. En outre, si le seuil de diversification de 20 %, comme décrit à l'article 30 de la loi belge du 12 mai 2014 (loi RREC), était dépassé, la Société ne serait pas autorisée à réaliser des investissements, des désinvestissements ou à entreprendre d'autres actions qui auraient pour effet d'accroître davantage cette concentration.

La forte croissance du portefeuille d'Aedifica permet de diluer la concentration des locataires. L'intégration de nouveaux locataires avec un modèle d'entreprise solide (opérateurs privés, à but non lucratif et publics) assure une meilleure répartition des revenus locatifs entre un plus grand groupe de locataires, réduisant ainsi considérablement le risque de concentration. Au 31 décembre 2021, Aedifica dispose d'une base de locataires diversifiée de plus de 130 groupes d'opérateurs. Les cinq plus grands groupes de locataires représentent 33 % des loyers contractuels d'Aedifica. Le plus grand groupe de locataires (Korian) représente seulement 11 % (voir pages 64-66 du rapport immobilier pour plus d'informations sur la concentration des locataires). Aucun

MARTHA FLORA HILVERSUM • HILVERSUM, NL



Aedifica anticipe les risques en poursuivant une politique d'investissement diversifiée en termes de répartition géographique, d'exploitants d'établissements de soins et de segments d'immobilier de santé.



REMBERTUS • MALINES (BE)

groupe de locataires ne dépasse ainsi la limite de 20 % des actifs consolidés du Groupe.

1.3 RISQUE D'INFLATION

Tous les loyers sont soumis à une indexation (même si le mécanisme d'indexation varie entre les pays où le Groupe est actif). Le WAULT d'Aedifica étant de 20 ans, la variation future (à portefeuille constant) des revenus locatifs et de la valorisation du portefeuille immobilier dépend en grande partie de l'inflation. L'impact de l'inflation sur les revenus locatifs peut se résumer comme suit : une hausse de 100 points de base de l'indice générerait environ 2,6 millions € de revenus locatifs supplémentaires.

En cas de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation plus faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, ce qui implique à son tour une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus locatifs. Aedifica a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risques (voir section 3.1 – risque de taux d'intérêt ci-après). Toutefois, ces mesures ne peuvent éliminer complètement le risque d'inflation et le risque de hausse des taux d'intérêt réels, qui pourraient avoir une incidence négative sur les actifs, les activités, la situation financière et les perspectives du Groupe.

En cas d'inflation négative, la plupart des contrats prévoient un seuil plancher au niveau du loyer initial.

1.4 RISQUE ÉCONOMIQUE

Les activités du Groupe sont influencées par la conjoncture économique générale et sont susceptibles d'être affectées par les cycles économiques, ceux-ci ayant une incidence à la fois sur les revenus disponibles des locataires (et donc sur leur capacité à faire face à leurs engagements), sur la demande de biens locatifs, sur la valorisation des biens immobiliers ainsi que sur la disponibilité et le coût de financement. Une détérioration des principaux indicateurs macroéconomiques pourrait affecter négativement les activités et les perspectives de développement d'Aedifica. Il existe également un risque de défaillance ou de faillite des cocontractants (prestataires de services, fournisseurs de crédits et de couverture de taux, entrepreneurs, etc.).

Pour limiter ces risques, Aedifica continue la diversification de ses investissements, tant géographiquement qu'en fonction de divers « pôles de diversification » (notamment la typologie des immeubles, des locataires, des segments d'immobilier de santé, les possibilités d'exploitation alternative, le financement public, etc.). De plus, l'immobilier de santé est un segment résilient offrant de fortes perspectives de croissance. Cela s'explique par l'augmentation de la demande, liée à l'évolution démographique, d'établissements de santé dans les pays où Aedifica opère, tandis que l'offre tend à stagner ou à croître plus lentement en raison de restrictions imposées par les pouvoirs publics. Par ailleurs, le secteur de la santé bénéficie en général du soutien à long terme des autorités qui financent les soins et, particulièrement, la dépendance aux soins par le biais de leur politique de sécurité sociale. Malgré les efforts de diversification du Groupe, une évolution négative des principaux indicateurs macroéconomiques ou la défaillance de ses différents partenaires peut toujours avoir un impact négatif sur le patrimoine, les activités, la situation financière et les perspectives du Groupe.



SENIORENNQUARTIER KAEMENAS HOF - BREMEN, DE

En raison du vieillissement croissant de la population européenne, la pandémie n'aura pas d'impact matériel sur la demande à long terme en immobilier de santé. —

1.5 RISQUES LIÉS À LA PANDÉMIE DE COVID-19

La pandémie mondiale de Covid-19 a entraîné des taux de mortalité plus élevés dans le segment des personnes de 80 ans et plus et a engendré des contraintes opérationnelles et des risques pour les locataires d'établissements de soins (pour personnes âgées) d'Aedifica :

- manque de personnel pour cause de maladie ou de quarantaine ;
- augmentation des coûts liés aux mesures de protection ;
- diminution (temporaire) du taux d'occupation en raison d'une surmortalité, d'une image publique négative sur les soins résidentiels aux personnes âgées et d'arrêts temporaires des admissions.

Ces risques et contraintes peuvent entraîner une baisse des revenus des locataires d'Aedifica et influencer leur capacité à payer le loyer. Cela peut entraîner une diminution temporaire ou permanente des revenus locatifs d'Aedifica et influencer la valorisation des immeubles de placement. Le principal risque pour Aedifica qui pourrait découler de la pandémie de Covid-19 est donc l'impact de la pandémie sur les autres risques identifiés.

La pandémie évolue rapidement et ses conséquences pour les locataires d'Aedifica sont influencées par différents facteurs et incertitudes : la taille et la solvabilité du locataire, les mesures gouvernementales (locales), la propagation locale du virus et les mesures (locales) de confinement, la disponibilité de personnel, l'image publique vis-à-vis du secteur, les programmes de vaccination (et de rappel), etc. La pandémie peut également avoir un impact à long terme sur les systèmes de financement des soins de santé. Les conséquences de ces risques pour le Groupe (s'ils devaient se présenter) ne sont, à ce stade, pas prévisibles en raison de leur nature incertaine. Cependant, en raison du vieillissement (permanent) de la population européenne (voir page 86), la pandémie n'aura pas d'impact matériel sur la demande en immobilier de santé à long terme.

La pandémie n'a pas eu d'impact matériel sur les résultats du Groupe au 31 décembre 2021 (voir également page 49).

2. RISQUES LIÉS AU PORTEFEUILLE IMMOBILIER D'AEDIFICA

2.1 LOYERS ET LOCATAIRES

Le chiffre d'affaires total d'Aedifica se compose des revenus locatifs d'immeubles loués à des opérateurs de soins professionnels. Lorsque les locataires partent à l'occasion d'une échéance ou en fin de bail, les nouveaux baux pourraient entraîner des loyers inférieurs à ceux des contrats en cours. Un climat économique morose ou d'autres facteurs pouvant avoir un impact matériel sur les capacités de paiement du loyer des locataires (la pandémie de Covid-19 peut par exemple entraîner une baisse du taux d'occupation, ce qui mettrait à mal les capacités de paiement du loyer des opérateurs de soins), peuvent également entraîner des renégociations de baux en cours. Ces renégociations peuvent aboutir à des réductions de loyers, les loyers étant rééquilibrés par rapport aux revenus potentiels du locataire afin d'assurer la pérennité des cash-flows générés par les immeubles concernés. Cela peut avoir un impact négatif sur le chiffre d'affaires et les cash-flows du Groupe. La concentration de la base de locataires (voir page 142) pourrait accroître davantage ce risque.

Aedifica est également exposée au risque de défaut de paiement de ses locataires. Le défaut de paiement des locataires peut avoir un impact négatif sur les résultats du Groupe, et par conséquent sur le bénéfice par action et la capacité à distribuer des dividendes. En outre, le Groupe n'est pas assuré contre ce risque de défaut de paiement des locataires. Afin de limiter ce risque, Aedifica effectue une analyse approfondie du business plan des opérateurs, un suivi continu des résultats financiers des locataires existants et une procédure rigoureuse de facturation et de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement. De plus, dans la plupart des cas, une garantie locative est convenue avec l'opérateur (sous forme de garanties bancaires, de comptes bloqués ou d'autres sûretés), conformément aux pratiques courantes du marché.

Malgré ces mesures, le risque de perte locative n'est pas à exclure. Au 31 décembre 2021, les dotations aux réductions de valeur sur créances

douteuses s'élèvent à environ 0,7 million € sur environ 232,1 millions € de revenus locatifs. Une perte de 10 millions € de revenus locatifs réduirait le bénéfice par action d'environ 0,29 €. Une baisse des revenus locatifs peut également avoir un effet négatif sur la valorisation du bien immobilier concerné.

2.2 VALORISATION DES IMMEUBLES

La juste valeur des immeubles de placement (comptabilisée selon IAS 40) varie dans le temps et dépend de plusieurs facteurs sur lesquels Aedifica n'a pas un contrôle total (par exemple une baisse de la demande ou du taux d'occupation, une augmentation des droits de mutation, etc.). Une perte de valeur potentielle sur les propriétés du portefeuille peut avoir un impact négatif sur les résultats et la situation financière du Groupe. Chaque trimestre, la juste valeur des immeubles de placement est établie par des experts évaluateurs indépendants. Au 31 décembre 2021, une variation de 1 % de la juste valeur des immeubles de placement aurait un impact d'environ 48,4 millions € sur le résultat net, d'environ 1,39 € sur la valeur d'actif net par action et d'environ 0,4 % sur le taux d'endettement consolidé. Au cours de l'exercice, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 3,8 % à périmètre constant*.

2.3 ACTIVITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Aedifica acquiert également des immeubles en développement et développe elle-même des projets (notamment en Finlande et en Suède et de manière limitée dans d'autres pays), ce qui permet au Groupe de superviser les travaux de développement et de s'assurer que les bâtiments achevés soient de qualité. Ces activités de développement entraînent les risques potentiels suivants :

- trouver les partenaires adéquats pour réaliser les travaux de construction ;
- les retards de construction peuvent entraîner une perte de revenus potentiels ;
- des écarts par rapport au budget d'investissement ;
- la faillite d'une entreprise de construction peut entraîner des retards et des coûts additionnels ;
- une augmentation des coûts de construction ;
- un processus complexe d'obtention de permis peut entraîner des retards et des coûts supplémentaires ;
- des risques pour la santé et la sécurité sur les chantiers ;
- d'autres problèmes organisationnels.

Bien que les risques liés aux activités de développement ne puissent être évités, le Groupe s'efforce de négocier des contrats minimisant ces risques :

- les projets dans lesquels Aedifica investit sont toujours préloqués ;
- Aedifica investit dans des projets clés en main ;
- l'obtention d'un permis de bâtir est toujours une condition suspensive pour le projet.

Au 31 décembre 2021, le budget total d'investissement d'Aedifica dans des projets de développement s'élève à environ 767 millions €.

2.4 GESTION

Afin de préserver la qualité des biens immobiliers d'Aedifica (et leur valorisation indépendante), le Groupe a développé une structure interne de gestion de son portefeuille, dans laquelle des property managers (gestionnaires immobiliers) visitent et inspectent régulièrement les immeubles. Ils sont en contact avec les locataires et évaluent que la sécurité et l'entretien des immeubles répondent aux normes de qualité. Sur la base de ce dialogue, des investissements sont réalisés si nécessaire dans des rénovations ou des extensions. Bien qu'Aedifica entretienne toujours des relations à long terme avec ses locataires et que le Groupe surveille régulièrement la qualité de son portefeuille et investit dans des rénovations lorsque cela est nécessaire, le risque que la qualité perçue de ses immeubles puisse se dégrader significativement et avoir un impact sur la valorisation des immeubles (voir ci-dessus) ne peut être exclu.

Les bâtiments du portefeuille d'Aedifica sont assurés contre l'incendie et d'autres catastrophes. Les polices d'assurance sont généralement souscrites par les locataires et couvrent également la vacance locative pendant la reconstruction de l'immeuble.

En outre, en cas de départ d'un locataire, sa garantie locative pourrait ne pas couvrir le risque financier des rénovations ou des modifications du bâtiment.



3. RISQUES FINANCIERS¹

3.1 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à un taux d'intérêt flottant et peut ainsi bénéficier de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de ses emprunts. Pour couvrir le risque de hausse des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique visant à sécuriser sur plusieurs années les taux d'intérêt d'au moins 60 % de ses dettes financières (tant existantes que hautement probables). Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable d'Aedifica. Au 31 décembre 2021, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 90,3 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans.

Cette politique se base sur le fait qu'une augmentation des taux d'intérêt nominaux sans accroissement simultané de l'inflation entraîne une augmentation des taux d'intérêt réels. Cette augmentation ne peut être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'augmentation de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (« swaps » et « caps »). Toutes les couvertures sont contractées avec des banques réputées et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Une analyse des couvertures d'Aedifica est fournie dans la note annexe 33 des comptes annuels consolidés.

3.2 STRUCTURE DE LA DETTE

Le taux d'endettement d'Aedifica fait l'objet d'un suivi et d'une publication trimestriels. Son évolution est estimée au cours du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure. Au 31 décembre 2021, le taux d'endettement s'élève à 42,6 % au niveau consolidé. La capacité d'endettement supplémentaire théorique d'Aedifica, compte tenu du taux d'endettement maximal autorisé par son statut de SIR (65 % du total des actifs) et par les covenants bancaires actuels (60 % du total des actifs), est détaillée à la page 56.

Dans ses relations avec les contreparties financières, Aedifica est tenue de respecter un certain nombre de paramètres financiers dans le cadre de certains contrats de crédit et/ou des régimes légaux auxquels sont soumises toutes ou certaines entités du groupe Aedifica. Le non-respect des paramètres financiers peut entraîner :

- des sanctions (ex. perte du statut de SIR) et/ou une surveillance renforcée de l'autorité de contrôle en cas de non-respect des paramètres financiers légaux (ex. dépassement du seuil de 65 % du taux d'endettement consolidé) ;

- une résiliation ou renégociation de crédits, ou un remboursement anticipé obligatoire des prêts en cours ainsi qu'une baisse de la confiance des investisseurs et/ou des institutions financières, en cas de non-respect de conventions contractuelles (ex. dépassement du seuil de 60 % du taux d'endettement consolidé, modification du contrôle du Groupe, etc.), ce qui pourrait à son tour entraîner une diminution de la liquidité. Aedifica n'ayant pas d'actionnaires de contrôle (seul un actionnaire dépasse le seuil de déclaration de transparence de 5 %), il existe un risque d'acquisition hostile pouvant faire entrer en vigueur la clause dite de « changement de contrôle » ;
- certains ou l'ensemble de ces manquements pourraient permettre aux créanciers (i) d'exiger le remboursement anticipé de telles dettes et d'autres dettes soumises aux clauses de « cross default » ou de « cross acceleration », (ii) de déclarer tous les emprunts en cours exigibles et/ou (iii) d'annuler les engagements non pris ;
- conformément aux pratiques du marché, les conventions de crédit contiennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses « MAC » ou « material adverse changes ») pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation d'un crédit.

Aedifica estime que ce risque est peu probable, mais que, si ce risque se produisait, l'impact potentiel serait important.

3.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe peut être exposé à un risque de liquidité si ses conventions de financement existantes ne sont pas renouvelées à l'échéance, si de nouvelles sources de financement supplémentaires ne peuvent être trouvées pour financer la croissance du portefeuille ou en raison d'un manque de flux de trésorerie en cas de résiliation anticipée de crédits.

Pour financer ses activités et ses investissements, Aedifica dépend largement de sa capacité à lever des fonds. Cette capacité peut être perturbée par divers facteurs (externes), tels que, entre autres, des perturbations des marchés financiers internationaux de la dette et des capitaux, une diminution de la capacité de prêt des banques, une détérioration de la solvabilité d'Aedifica, une perception négative des investisseurs vis-à-vis des sociétés immobilières, etc. Chacun de ces événements peut avoir pour conséquence qu'Aedifica éprouve des difficultés à accéder aux marchés des capitaux ou à renouveler ou à contracter des lignes de crédit. En conséquence, Aedifica pourrait ne pas être en mesure (i) de remplir ses obligations financières (y compris les paiements d'intérêts, les remboursements de prêts, frais opérationnels ou frais de développement) ou (ii) de financer ses activités.

Si la société était exposée à un problème de liquidité, elle pourrait, dans le pire des cas, être contrainte de vendre des immeubles.

Au 31 décembre 2021, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit bancaire confirmées, son programme de billets de trésorerie à moyen terme et ses obligations à concurrence de 1.811 millions € (31 décembre 2020 : 1.669 millions €) sur un total de 2.788 millions €. Le solde disponible est suffisant pour financer les besoins à court terme ainsi que les projets existants jusqu'à la fin de l'exercice 2022. Le plan financier 2022 comprend des paiements dans le cadre du pipeline confirmé de projets de développements d'un montant d'environ 350 millions €.

1. Voir pages 146-147 pour plus d'informations sur la gestion des risques financiers d'Aedifica.

En 2018, Aedifica a émis un programme de billets de trésorerie à différentes échéances. Le programme de billets de trésorerie à court terme est entièrement couvert par les montants disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme et n'augmente donc pas le risque de liquidité. Les détails relatifs aux lignes de crédit d'Aedifica sont décrits dans la note annexe 32 des comptes consolidés.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière reste relativement limitée. Elle s'élevait à environ 15,3 millions € au 31 décembre 2021 (au niveau consolidé).

3.4 RISQUE DE DÉGRADATION DE LA SOLVABILITÉ

Aedifica bénéficie d'une notation financière évaluée par une agence de notation indépendante. En août 2021, S&P Global a attribué au Groupe une note d'investissement BBB avec une perspective stable (voir page 50). Cette notation peut être revue à tout moment. Une dégradation de la notation pourrait entraîner une augmentation du coût de financement pour le Groupe. En outre, une dégradation de la notation pourrait également affecter la volonté des fournisseurs de crédit de collaborer avec Aedifica, ce qui pourrait compromettre l'accès du Groupe au marché de la dette et donc sa capacité à financer ses opérations et sa croissance.

3.5 RISQUE DE CHANGE

Aedifica réalise environ 22 % de ses revenus et une partie de ses coûts au Royaume-Uni et en Suède, ce qui expose le Groupe à un risque de change. Les fluctuations futures du cours de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, exprimés en euros. Une politique active de couverture est mise en œuvre pour limiter le risque de change GBP/EUR et son impact sur le résultat d'Aedifica, lorsque cela est jugé nécessaire.

Une variation de 10% du taux de change GBP/EUR a un impact d'environ 83,2 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 5,0 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 5,5 millions € sur son résultat net.

Une variation de 10% du taux de change SEK/EUR a un impact d'environ 7,9 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe en Suède, d'environ 0,2 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,7 million € sur son résultat net.

4. RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

4.1 RISQUES LIÉS AUX CHANGEMENTS DE RÉGLEMENTATION

De nouvelles réglementations ou modifications de réglementations existantes (au niveau européen, national ou local), notamment dans les domaines des soins de santé, de la location de biens immobiliers, de la fiscalité, de l'environnement, de l'urbanisme, de la politique de mobilité, de la vie privée et du développement durable, de renouvellement des autorisations auxquelles Aedifica ou ses locataires sont tenus de se conformer, ou un changement dans l'application ou l'interprétation de ces règles par l'administration (y compris l'administration fiscale) ou les tribunaux, peuvent augmenter les frais administratifs et les obligations du Groupe, et avoir un impact significatif sur son rendement, la juste valeur de son patrimoine et sur ses locataires.

Ce sont notamment les changements dans le système de financement des soins de santé qui constituent le risque le plus important pour le Groupe. Souvent, les revenus des opérateurs de soins sont en partie issus de subventions (directes ou indirectes) octroyées par les systèmes

SENIORENZENTRUM WEIMAR • WEIMAR, DE



TUUSULA ISOKARHUNKIERTO
TUUSULA, FI



REMBERTUS • MALINES, BE

locaux de sécurité sociale. Ces systèmes dépendent des autorités nationales et locales et peuvent être réformés de temps à autre en fonction de la situation politique. Une réforme de ces systèmes de financement dans l'une des régions dans lesquelles Aedifica opère (par exemple en raison de la pression exercée par la pandémie de Covid-19 sur les systèmes de sécurité sociale) pourrait avoir un impact sur la solvabilité des opérateurs de soins, si bien qu'ils pourraient ne pas pouvoir honorer leurs engagements contractuels envers le Groupe.

Bien qu'Aedifica veille strictement au respect de la réglementation et fasse appel à l'expertise nécessaire, les risques liés à des changements de la réglementation ne peuvent être exclus.

4.2 RISQUES LIÉS AU STATUT DE L'ENTREPRISE ET AUX RÉGIMES FISCAUX

En tant que « société immobilière réglementée publique de droit belge » (« SIR publique »), et en vue du maintien de ce statut, Aedifica est soumise aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 relatives aux sociétés immobilières réglementées, telle qu'elle a été modifiée de temps à autre (la « Législation SIR »), qui contiennent des restrictions concernant (entre autres) les activités, le taux d'endettement, l'affectation du résultat, les conflits d'intérêts et la gouvernance d'entreprise.

En tant que SIR publique, Aedifica bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Ses résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisations diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR publique (ce qui signifie que la SIR publique est soumise à l'impôt des sociétés au taux d'imposition normal, mais uniquement sur une base imposable limitée, consistant en la somme (i) des avantages anormaux ou gratuits perçus par la SIR et (ii) des dépenses et frais qui ne sont pas déductibles comme frais professionnels, hors amortissements et moins-values réalisées sur actions) alors que les filiales qui n'ont pas le statut de SIR ou de sicafi spécialisée restent soumises à l'impôt des sociétés. Dans la mesure

où Aedifica détient directement des biens immobiliers qui ne sont pas situés en Belgique, il est possible que le Groupe soit soumis à des impôts locaux. Les filiales de la Société qui ne sont pas enregistrées en Belgique sont également soumises à l'impôt des sociétés de droit commun applicable au niveau local.

Si Aedifica n'est pas en mesure de satisfaire aux exigences du statut SIR (ce qui suppose une méconnaissance grave et persistante de la législation SIR), l'autorité de contrôle (la FSMA) risque d'imposer des sanctions en ce compris la perte d'agrément du statut SIR. Dans ce cas, le Groupe perd l'avantage du régime fiscal spécifique de SIR publique et l'avantage du précompte mobilier réduit de 15 % sur ses dividendes (voir section 4.3 ci-après). En outre, la perte d'agrément en tant que SIR publique est généralement considérée dans les conventions de crédit comme événement rendant les crédits conclus exigibles anticipativement, ce qui pourrait réduire la liquidité du Groupe (voir section 3.3 ci-dessus).

Les sociétés (autres que les SIR ou les fonds d'investissement immobiliers spécialisés) qui ont été ou sont absorbées par Aedifica sont redevables d'une exit tax sur leurs plus-values latentes et leurs réserves exonérées. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004, dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment par les autorités, ce qui pourrait (en fonction de la modification) avoir un effet négatif sur les coûts d'acquisition de biens immobiliers et donc sur la rentabilité globale du Groupe. Étant donné que l'exit tax ne s'applique qu'aux acquisitions en Belgique et qu'Aedifica a réalisé la majorité de ses investissements dans d'autres pays ces dernières années, l'impact potentiel de ce risque est limité.

Pour ses activités aux Pays-Bas, le Groupe vise à obtenir un régime fiscal transparent de « Fiscale Beleggingsinstelling » (« FBI ») pour sa filiale néerlandaise. Par mesure de prudence, le Groupe a entièrement pris en charge les charges fiscales dans le résultat dans l'hypothèse où le statut de « FBI » n'est pas obtenu. Assistée par des consultants externes, Aedifica continue entretemps à œuvrer pour l'obtention du statut de « FBI », ce qui aura un effet positif sur les résultats du Groupe.

4.3 RISQUE DU PRÉCOMPTÉ MOBILIER SUR LES DIVIDENDES

Le précompte mobilier belge sur les dividendes s'élève en principe à 30 %, sous réserve d'une réduction ou d'une exonération en vertu des dispositions ou des conventions fiscales belges applicables. Toutefois, un précompte mobilier réduit de 15 % s'applique aux dividendes distribués par les SIR qui investissent au moins 80 % de leur portefeuille directement ou indirectement en « immobilier de santé » (article 269, §1^{er}, 3^o du Code belge des impôts sur les revenus 92). En 2021, le gouvernement belge a décidé de porter le seuil d'application du taux réduit de 15 % de 60 % à 80 % pour les dividendes attribués ou payés à partir du 1^{er} janvier 2022. L'immobilier de santé est défini comme un bien immobilier situé dans un État membre de l'Espace économique européen qui est exclusivement ou principalement utilisé comme unité de logement adaptée au logement ou aux soins de santé. À la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu permettant d'inclure le portefeuille britannique d'Aedifica dans le seuil de 80 % jusqu'à la fin de 2025. Le Groupe surveille ce seuil conformément aux directives du gouvernement belge. Étant donné qu'Aedifica investit plus de 80 % de son portefeuille en immobilier de santé, les actionnaires bénéficient de ce taux réduit de

15 %. Si le Groupe n'atteignait plus ce seuil de 80 %, les actionnaires seraient à nouveau tenus de payer le taux normal du précompte mobilier (30 % au lieu de 15 %). En outre, il existe également un risque que le taux préférentiel du précompte mobilier réduit soit supprimé ou que ses conditions soient adaptées, de sorte que les actionnaires d'Aedifica ne puissent plus y prétendre. Même si ce risque n'avait pas d'impact matériel sur les activités du Groupe, la disparition du taux préférentiel pourrait rendre l'action Aedifica moins attractive et entraîner une baisse temporaire du cours de bourse.

5. RISQUES D'ENTREPRISE

5.1 RISQUE DE GESTION DE LA CROISSANCE

La croissance soutenue d'Aedifica pourrait entraîner une raréfaction du financement disponible (que ce soit sous forme d'endettement ou de capitaux). Pour mitiger ce risque, le Groupe développe un réseau étendu de fournisseurs effectifs et potentiels de moyens financiers. À cet égard, il est important qu'il y ait une perception positive de l'accès d'Aedifica au marché des capitaux. En 2021, le Groupe a continué à diversifier ses ressources financières grâce à l'émission de sa première obligation durable d'un montant de 500 millions €.

Un risque opérationnel pourrait également exister si le rythme de croissance ne permet pas au Groupe d'intégrer correctement l'ensemble des activités, acquisitions et prises de contrôle (par exemple, en cas d'erreurs ou de problèmes opérationnels ou de manquements dans le suivi des acquisitions). Pour faire face à ces risques et répondre aux défis de sa croissance et de son caractère international, le Groupe met régulièrement à jour ses procédures sans compromettre sa flexibilité et son agilité (voir page 28). En outre, un système ERP a été mis en place au sein du Groupe en 2020 et un système de trésorerie et de gestion de la dette en 2021. Par ailleurs, le Groupe élargit son équipe avec des personnes disposant de compétences spécialisées.

5.2 RISQUE LIÉ À L'INTERNATIONALISATION

L'internationalisation des activités du Groupe peut engendrer de nouveaux risques liés à la complexification croissante de la gestion des activités quotidiennes (spécificités de chaque marché étranger, barrières culturelles, barrières linguistiques, intégration, gestion immobilière, etc.) et au cumul des risques réglementaires dans les différents pays. Ces risques peuvent avoir un impact sur la réputation et les perspectives du Groupe.

Afin de limiter ces risques, Aedifica fait appel à des experts locaux pour l'assister dans son développement international. Elle met en place les structures et procédures nécessaires pour garantir un développement international harmonieux. Le développement d'un modèle d'entreprise fondé sur une collaboration et une interaction étroites entre les équipes locales dans les pays où Aedifica est active permet de combiner proximité locale et efficacité avec des économies d'échelle en matière d'excellence opérationnelle et de savoir-faire. Un avantage supplémentaire de ce modèle d'entreprise est qu'il peut être facilement déployé sur de nouveaux marchés.

5.3 RISQUE DE RÉPUTATION

La réputation et la visibilité jouent un rôle clé pour un groupe coté en pleine croissance. La croissance et l'internationalisation d'Aedifica augmentent la possibilité et l'impact du risque d'atteinte à la réputation. Le Groupe doit non seulement veiller à sa réputation et à sa visibilité dans les différents pays dans lesquels il opère, mais son reporting est minutieusement analysé par un nombre croissant d'investisseurs et d'analystes. Pour mitiger le risque de réputation, le Groupe communique de manière transparente sur ses performances financières et de durabilité, conformément aux standards du secteur (par exemple, EPRA et GRI).

Par ailleurs, la manière dont les locataires traitent les résidents pourrait avoir un impact sur la réputation du Groupe. La qualité du traitement et le confort des résidents étant de la plus haute importance pour Aedifica, tous les rapports des autorités sanitaires locales sont attentivement contrôlés. En cas d'irrégularités, les exploitants sont évalués et invités à mettre en œuvre un plan pour éviter toute future transgression.

Une atteinte à la réputation d'Aedifica pourrait affecter ses perspectives de croissance et rendre plus difficile l'accès aux capitaux. Le Groupe bénéficie actuellement d'une excellente réputation grâce à son « track record » de longue date et reste à l'écoute de ses parties prenantes afin de préserver cette réputation. Le Groupe ne peut toutefois pas exclure totalement le risque d'atteinte à sa réputation.

5.4 RISQUE DE MANQUE DE CROISSANCE

Depuis sa création, le portefeuille du Groupe a augmenté avec un taux de croissance annuel moyen (CAGR) de 24 %. La croissance d'Aedifica contribue à la prime du cours de l'action par rapport à la valeur de l'actif net par action (au 31 décembre 2021, cette prime s'élevait à environ 50 %). Le manque de croissance constitue donc un risque pour Aedifica, car cela pourrait affecter les attentes du marché boursier et entraîner une baisse du cours de bourse. Par ailleurs, un manque de croissance pourrait provoquer une perte de confiance des différentes parties prenantes du Groupe ou rendre plus difficile l'accès aux capitaux. Aedifica témoigne cependant d'une forte volonté de conserver son esprit dynamique et entrepreneurial : les membres clés de l'équipe développent en permanence leur réseau et Aedifica investit dans le développement d'équipes dans chaque pays, ce qui permet au Groupe de rester informé de ce qui se passe sur le marché (local) et d'identifier facilement de nouvelles opportunités.



HUIZE ERESLOO • DUIZEL, NL

6. RISQUES LIÉS AUX PROCESSUS DE SUPPORT

6.1 RISQUES LIÉS AUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE

La croissance internationale d'Aedifica a augmenté la visibilité du Groupe, ce qui pourrait résulter dans l'approche de certains membres de son équipe dans le but d'un recrutement. Le départ inattendu de certains membres du personnel occupant un poste clé peut exposer Aedifica à un certain risque de désorganisation et de perte des connaissances et peut avoir des conséquences néfastes sur le développement du Groupe.

C'est pourquoi Aedifica a donc développé une politique de ressources humaines qui vise à retenir autant que possible les collaborateurs dans l'entreprise en mettant en place (entre autres) une politique de rémunération appropriée et en offrant un programme de formation ainsi que la possibilité d'évoluer en interne. Le Groupe investit continuellement dans un environnement de travail sain, sûr et agréable afin de garder ses employés sains et motivés. Afin de surveiller la motivation et la satisfaction des employés, Aedifica réalise une enquête annuelle auprès de ses employés. Elle est utilisée pour introduire de nouvelles mesures visant à améliorer la satisfaction des employés.

Par ailleurs, le Groupe poursuit une politique de recrutement proactive, qui s'est traduite par la création de plusieurs nouvelles fonctions au cours des dernières années. Le risque de perte des connaissances en cas de départ de membres clés est limité, d'une part, par la croissance de l'équipe et, d'autre part, par le développement d'un modèle d'entreprise performant et par la standardisation des processus d'entreprise qui garantissent que l'expérience et le savoir-faire d'Aedifica restent au sein de l'entreprise et continuent à circuler efficacement parmi les membres de son équipe.

6.2 RISQUES LIÉS À L'INFORMATIQUE

Une bonne gestion de l'infrastructure informatique est fondamentale pour Aedifica. La perte ou l'indisponibilité de données pourrait perturber les activités de gestion et d'investissement et le processus de reporting interne et externe. Afin de limiter ces risques, Aedifica dispose d'une équipe informatique qui est assistée par un partenaire externe pour la gestion de l'infrastructure informatique (matériel et logiciels), la sécurisation et le stockage des données. De plus, des back-ups sont réalisés fréquemment en interne et dans le cloud. Par ailleurs, une police de cybersécurité a été souscrite pour assurer le Groupe contre différents types de cybercriminalité. Le Groupe ne peut toutefois pas exclure totalement les risques liés à l'informatique.

6.3 RISQUE D'INTÉGRITÉ

À mesure que le Groupe prend de l'ampleur, le risque de pratiques susceptibles de porter atteinte à l'intégrité d'Aedifica telles que la fraude fiscale, la corruption, la subornation ou encore les conflits d'intérêts augmente. Une atteinte à l'intégrité pourrait nuire gravement à la réputation du Groupe et avoir un impact important sur les activités de Hoivatilat, qui collabore régulièrement avec les autorités locales et le secteur public. Afin de limiter ce risque, Aedifica a mis en place les processus opérationnels nécessaires et a mis au point un code de conduite et une politique anti-subornation (« anti-bribery ») et anti-corruption que ses membres et ses partenaires commerciaux doivent respecter. Néanmoins, le risque de voir une atteinte à l'intégrité d'Aedifica ne peut être totalement exclu.



KLEIN VELDEKENS • GEEL, BE



LE JARDIN INTÉRIEUR • FRASNES-LEZ-AVAING, BE

7. RISQUES LIÉS À LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES¹

7.1 RISQUES LIÉS À LA TRANSPARENCE RSE

En raison de la croissance internationale, les activités du Groupe sont suivies par un nombre croissant d'investisseurs institutionnels et d'institutions financières. Pour eux, il est important qu'Aedifica dispose de scores RSE (responsabilité sociétale d'entreprises) solides pour justifier un investissement dans le Groupe ou l'octroi de financements. Aedifica est dès lors exposée au risque de manquer de transparence sur ses objectifs et réalisations en matière RSE, ce qui pourrait entraîner une perte d'investisseurs ou une perte de financements. Un manque de transparence en matière de RSE pourrait également porter atteinte à la réputation du Groupe. Afin de limiter ces risques, Aedifica a développé un plan d'action RSE ambitieux (voir le rapport de durabilité, publié et mis à jour chaque année). Par ailleurs, le Groupe entretient un dialogue régulier avec ses locataires afin de les sensibiliser aux mesures RSE et de les soutenir pour y répondre.

7.2 RISQUES LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le changement climatique peut entraîner des étés plus chauds sur l'ensemble du continent européen, ce qui peut nécessiter des aménagements dans les bâtiments pour garder la température intérieure viable (air conditionné, isolation supplémentaire, etc.). Cela peut conduire à repenser complètement la manière dont les bâtiments sont conçus, en accordant une plus grande attention au refroidissement (actif et passif) de bâtiments. En outre, le changement climatique peut entraîner une hausse du niveau de la mer et des conditions météorologiques extrêmes qui peuvent endommager les bâtiments, comme les inondations de 2021 qui ont partiellement endommagé certains immeubles du Groupe en Allemagne. Afin de limiter ces risques, le refroidissement des bâtiments, des aspects environnementaux et des risques d'inondation sont, dans la mesure du possible, pris en compte lors du développement de projets et du processus de due diligence des acquisitions.

1. Voir le rapport de durabilité d'Aedifica pour un aperçu complet des risques RSE.

EPRA





4,35€/action
EPRA EARNINGS



0 %
TAUX D'INOCCUPATION EPRA



**EPRA BPR
Gold Award**
POUR 2019/2020



1,5%
POIDS DANS L'INDICE
EPRA EUROPÉEN

EPRA



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

Au 31 décembre 2021, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,5 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 19,5 %.

En septembre 2021, Aedifica a obtenu pour la septième fois de manière consécutive « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2019/2020). De cette manière, Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

1. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

			31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (18 mois)
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles	x 1.000 €	151.479	162.718
		€ / action	4,35	6,14
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 01 janvier 2020. EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société	x 1.000 €	3.208.203	2.450.824
		€ / action	88,36	74,01
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 01 janvier 2020. EPRA NTA* part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués	x 1.000 €	2.761.180	2.083.669
		€ / action	76,05	62,92
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 01 janvier 2020. EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts	x 1.000 €	2.626.745	1.944.086
		€ / action	72,35	58,70
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	%	4,9%	5,2%
EPRA Topped-up NIY	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives	%	5,1%	5,3%
EPRA Vacancy Rate	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total	%	0,5%	0,2%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts	%	16,7%	18,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts	%	16,7%	18,5%

2. EPRA Earnings*

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

3. Indicateurs EPRA Net Asset Value

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)	2.781.171	2.781.171	2.781.171
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,60	76,60	76,60
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	2.235	2.235	2.235
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.778.936	2.778.936	2.778.936
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.778.936	2.778.936	2.778.936
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	118.586	118.586	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	27.317	27.317	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-206.887	-206.887
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.934	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			9.535
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	238.203	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.208.203	2.761.180	2.626.745
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	88,36	76,05	72,35
x 1.000 €			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.584.425	75%	100%

Situation au 31 décembre 2020	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	2.123.130	2.123.130	2.123.130
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	64,17	64,17	64,17
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	845	845	845
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	2.122.285	2.122.285	2.122.285
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le "cost model" de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	2.122.285	2.122.285	2.122.285
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	72.687	72.687	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	52.212	52.212	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-206.887	-206.887
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.790	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			-16.473
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	158.479	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	2.450.824	2.083.669	1.944.086
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	74,01	62,92	58,70
x 1.000 €			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.594.842	69%	100%

4. EPRA NIY & EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2021										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
x 1.000 €											
Immeubles de placement – pleine propriété	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	105.755	2.500	-	-	4.803.115
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	-	-	35.360
Moins : Projets de développement	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	-13.914	-2.500	-	-	-151.954
Immeubles de placement en exploitation	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	-	-	4.686.521
Abattement des frais de transaction estimés	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	9.127	-	-	-	238.203
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	100.968	-	-	-	4.924.724
Revenus locatifs bruts annualisés	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	4.680	-	-	-	249.136
Charges immobilières°	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	-14	-	-	-	-8.547
Revenus locatifs nets annualisés	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	4.666	-	-	-	240.589
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	1.478	3.676	47	3.250	713	0	200	-	-	-	9.364
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	4.866	-	-	-	249.953
EPRA NIY (en %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	4,6%	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	4,8%	-	-	-	5,1%

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

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

5. Immeubles de placement – données de location

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2021						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Allemagne	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Pays-Bas	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Royaume-Uni	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finlande	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Suède	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Irlande	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021	1.175	1.225					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.295	2.295					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	231.432	222.940					

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2020 (18 mois)						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets ²	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	86.182	86.125	495.424	61.562	-	60.490	0,0%
Allemagne	49.168	46.672	433.680	35.909	-	35.468	0,0%
Pays-Bas	35.082	34.130	359.812	29.932	41	29.683	0,1%
Royaume-Uni	56.685	52.369	261.066	42.859	-	41.739	0,0%
Finlande	26.624	26.162	189.161	37.418	366	37.472	1,0%
Suède	272	77	4.731	1.135	-	1.135	0,0%
Irlande	-	-	-	-	-	-	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Non alloué	-	-	-	-	-	-	0,0%
Intersectoriel	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	254.013	245.535	1.743.873	208.814	406	205.987	0,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2019/2020	1.103	1.123					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.045	1.045					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	256.161	247.703					

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

6. Immeubles de placement – revenus locatifs nets à périmètre constant

Immeubles de placement - Revenus locatifs nets à périmètre constant	31/12/2021					31/12/2020 (12 mois – période retraitée)	Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant
	Revenus locatifs nets à périmètre constant °	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation	Revenus locatifs nets de la période °°	Revenus locatifs nets à périmètre constant °	
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	58.137	2.649	0	1.159	61.945	56.691	2,55%
Allemagne	33.823	5.869	717	3.290	43.699	32.209	5,01%
Pays-Bas	23.292	2.781	-79	2.115	28.109	22.931	1,57%
Royaume-Uni	38.756	5.647	626	1.858	46.888	37.669	2,89%
Finlande	22.619	15.372	0	0	37.991	23.617	-4,23%
Suède	18	1.800	0	0	1.818	-45	-139,62%
Irlande	-2.504	4.994	0	0	2.490	0	-
Espagne	0	0	0	0	0	-	-
Non alloué	0	0	0	0	0		-
Intersectoriel	0	0	0	0	0		-
Total des immeubles de placement en exploitation	174.142	39.112	1.264	8.422	222.940	173.071	0,62%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2021					0		
Immeubles détenus en vue de la vente					0		
Autres ajustements					0		
Total des immeubles de placement en exploitation					222.940		

° Immeubles de placement en exploitation détenus sur 2 exercices consécutifs.

°° 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.

7. Immeubles de placement – données de valorisation

Immeubles de placement - Données de valorisation x 1.000 €	31/12/2021			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion (en %)
Secteur				
Belgique	1.213.217	23.931	5,0	-2%
Allemagne	1.057.513	31.359	4,4	-1%
Pays-Bas	564.105	13.363	4,9	-1%
Royaume-Uni	821.666	25.960	5,3	-4%
Finlande	859.850	54.636	5,0	-5%
Suède	78.329	5.542	4,7	4%
Irlande	91.841	-1.272	4,6	-3%
Espagne	0	0	0,0	0%
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	4.686.521	153.519	4,9	-3%
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	151.954	6.692		
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	4.838.475	160.211		

Immeubles de placement - Données de valorisation x 1.000 €	31/12/2020			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion (en %)
Secteur				
Belgique	1.151.419	27.416	5,2	-2%
Allemagne	634.220	26.827	4,6	-1%
Pays-Bas	515.768	3.510	5,2	-1%
Royaume-Uni	633.302	-5.339	5,5	-3%
Finlande	667.270	-10.375	5,3	-1%
Suède	19.543	-109	5,2	0%
Irlande	0	0	0,0	0%
Espagne	0	0	0,0	0%
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	3.621.522	41.930	5,2	-2%
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	141.320	-16.881		
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	3.762.842	25.049		

8. Immeubles de placement – durée des baux

Immeubles de placement - Durée des baux	31/12/2021				
	Loyer en cours des baux venant à échéance (x1.000€)				
	Durée résiduelle moyenne° (en années)	A un an au plus	A plus d'un an et moins de deux ans	A plus de deux ans et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
x 1.000 €					
Secteur					
Belgique	22	0	0	32	63.843
Allemagne	23	456	0	0	54.758
Pays-Bas	18	0	0	82	31.173
Royaume-Uni	22	0	0	0	52.867
Finlande	12	708	0	422	45.387
Suède	13	0	129	0	3.763
Irlande	24	0	0	0	4.880
Espagne	0	0	0	0	0
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	20	1.164	129	536	256.671

° Résiliation au prochain break possible.

9. Immeubles en construction ou en développement

Situation au 31 décembre 2021

(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	140	619	8	767	2026	± 198.000	100%	36,0

Situation au 31 décembre 2020

(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	128	624	3	756	2023	± 195.000	100%	39,6

La ventilation de ces projets est fournie en section 2.2. du rapport immobilier ci-joint.

10. EPRA Cost Ratios*

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

Aedifica active certains frais de project management.

11. Investissements

Investissements	31/12/2021	31/12/2020
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	625.372	1.152.561
(2) Développement	273.370	251.050
(3) Immeubles en exploitation	11.109	35.563
Surface locative incrementale	7.703	20.203
Surface locative non incrementale	3.406	15.360
Incentives accordées aux opérateurs	0	0
Autre	0	0
(4) Intérêts intercalaires	3.321	2.959
Investissements	913.172	1.442.133

États financiers

166 1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

166 1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

166 1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

167 1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

167 1.3 BILAN CONSOLIDÉ

169 1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

170 1.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

172 1.6 NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

172	Note annexe 1	Informations générales
172	Note annexe 2	Méthodes comptables
178	Note annexe 3	Secteurs opérationnels
182	Note annexe 4	Résultat locatif net
183	Note annexe 5	Résultat immobilier
183	Note annexe 6	Résultat d'exploitation des immeubles
184	Note annexe 7	Frais généraux de la Société
185	Note annexe 8	Autres revenus et charges d'exploitation
185	Note annexe 9	Résultat sur vente d'immeubles de placement
186	Note annexe 10	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
186	Note annexe 11	Variation de la juste valeur des immeubles de placement
186	Note annexe 12	Autre résultat sur portefeuille
186	Note annexe 13	Revenus financiers
187	Note annexe 14	Charges d'intérêt nettes
187	Note annexe 15	Autres charges financières
188	Note annexe 16	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers
188	Note annexe 17	Participation dans des entreprises associées et co-entreprises
189	Note annexe 18	Belastingen
190	Note annexe 19	Résultat par action
191	Note annexe 20	Goodwill
192	Note annexe 21	Immobilisations incorporelles
192	Note annexe 22	Immeubles de placement
195	Note annexe 23	Autres immobilisations corporelles
195	Note annexe 24	Actifs financiers non courant et autres passifs financiers
196	Note annexe 25	Impôts différés
196	Note annexe 26	Créances commerciales
197	Note annexe 27	Créances fiscales et autres

197	Note annexe 28	actifs courants
197	Note annexe 29	Trésorerie et équivalents de trésorerie
198	Note annexe 30	Compte de régularisation
200	Note annexe 31	Capitaux propres
201	Note annexe 32	Provisions
203	Note annexe 33	Dettes financières courantes et non courantes
206	Note annexe 34	Instruments de couverture
206	Note annexe 35	Dettes commerciales et autres dettes courantes
206	Note annexe 36	Comptes de régularisation
209	Note annexe 37	Gestion des risques financiers
211	Note annexe 38	Éléments éventuels et engagements
213	Note annexe 39	Acquisitions et cessions d'immeubles de placement
213	Note annexe 40	Événements postérieurs à la date de clôture
219	Note annexe 41	Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises
219	Note annexe 42	Respect de contraintes du statut de SIR
220	Note annexe 43	Juste valeur
220	Note annexe 44	Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle
223	Note annexe 45	Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM)
		Regroupement et dégroupement d'entreprises

224 COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS 2021

225 COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE ABRÉGÉ

225 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL STATUTAIRE ABRÉGÉ

225 BILAN STATUTAIRE ABRÉGÉ

227 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES STATUTAIRE ABRÉGÉ

229 COMPTE D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS STATUTAIRE ABRÉGÉ

230 RÉSULTAT CORRIGÉ TEL QUE DÉFINI PAR L'AR DU 13 JUILLET 2014

231 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES STATUTAIRE ABRÉGÉ APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE



1. États financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
I. Revenus locatifs	4	232.118	187.535	259.505
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0	0
III. Charges relatives à la location	4	-686	-2.752	-3.344
Résultat locatif net		231.432	184.783	256.161
IV. Récupération de charges immobilières	5	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	4.244	3.499	3.810
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	5	-4.128	-3.499	-3.810
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	-1.013	-10	53
Résultat immobilier		230.535	184.773	256.214
IX. Frais techniques	6	-1.432	-544	-680
X. Frais commerciaux	6	-61	-329	-358
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	6	-2	0	0
XII. Frais de gestion immobilière	6	-5.433	-4.396	-6.246
XIII. Autres charges immobilières	6	-667	-876	-1.227
Charges immobilières		-7.595	-6.145	-8.511
Résultat d'exploitation des immeubles		222.940	178.628	247.703
XIV. Frais généraux de la société	7	-30.930	-27.096	-36.096
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	8	1.317	22	15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		193.327	151.554	211.622
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	9	534	-1.827	-559
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	10	0	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	160.211	5.070	25.049
XIX. Autre résultat sur portefeuille	12	-3.540	0	0
Résultat d'exploitation		350.532	154.797	236.112
XX. Revenus financiers	13	843	488	478
XXI. Charges d'intérêts nettes	14	-27.548	-25.135	-33.688
XXII. Autres charges financières	15	-5.457	-3.676	-5.545
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16	14.813	-5.587	-2.169
Résultat financier		-17.349	-33.910	-40.924
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	17	6.371	1.978	4.575
Résultat avant impôt		339.554	122.865	199.763
XXV. Impôts des sociétés	18	-56.473	-18.856	-26.401
XXVI. Exit tax	18	-256	112	60
Impôt		-56.729	-18.744	-26.341
Résultat net		282.825	104.121	173.422
Attribuable à :				
Intérêts minoritaires		1.001	227	354
Part du groupe		281.824	103.894	173.068
Résultat de base par action (€)	19	8,10	3,78	6,53
Résultat dilué par action (€)	19	8,10	3,78	6,52

Afin de permettre la comparaison avec la période précédente (suite à l'extension de l'exercice 2019/2020), les chiffres au 31 décembre 2020 ont été établis par différence sur une base de 12 mois (sauf pour les dénominateurs (IAS 33) qui ont été recalculés pour chaque période). Les exercices 12/2021 (12 mois) et 12/2020 (18 mois) ont été audités. Pour la période retraitée, les auditeurs ont effectué un certain nombre de procédures d'audit et aucun problème n'a été identifié.

1.2 État du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Résultat net	282.825	173.422
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	4.273	-3.419
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	39.626	-6.092
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	3.306	5.149
Résultat global	330.029	169.061
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	1.001	354
Part du groupe	329.028	168.707

1.3 Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2021	31/12/2020
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	20	161.726	161.726
B. Immobilisations incorporelles	21	1.934	1.790
C. Immeubles de placement	22	4.861.062	3.808.539
D. Autres immobilisations corporelles	23	2.369	2.813
E. Actifs financiers non courants	24 & 33	7.479	1.162
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	25	3.116	2.902
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	17	40.522	36.998
Total actifs non courants		5.078.208	4.015.930
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	22	35.360	6.128
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	26	20.434	12.698
E. Créances fiscales et autres actifs courants	27	7.368	5.177
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	28	15.335	23.546
G. Comptes de régularisation	29	5.162	3.696
Total actifs courants		83.659	51.245
TOTAL DE L'ACTIF		5.161.867	4.067.175

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2021	31/12/2020
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES	30		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital		917.101	836.401
B. Primes d'émission		1.301.002	1.054.109
C. Réserves		281.244	106.733
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		349.234	288.647
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-125.020	-85.908
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		-12.784	-23.233
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-26.872	-25.901
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		72	0
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		24.869	-14.757
h. Réserve pour actions propres		0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-24.696	-9.463
m. Autres réserves		3.015	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		87.532	-25.241
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		5.894	4.395
D. Résultat net de l'exercice		281.824	173.068
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		2.781.171	2.170.311
II. Intérêts minoritaires		4.226	2.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		2.785.397	2.172.936
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	31	0	0
B. Dettes financières non courantes	32	1.756.679	1.062.297
a. Etablissements de crédit		959.522	985.412
c. Autres		797.157	76.885
C. Autres passifs financiers non courants	24	96.154	108.060
a. Instruments de couvertures autorisés	33	33.326	51.220
b. Autres		62.828	56.840
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		500	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	25	121.283	74.609
Total des passifs non courants		1.974.616	1.244.966
II. Passifs courants			
A. Provisions	31	0	0
B. Dettes financières courantes	32	324.398	604.402
a. Etablissements de crédit		48.398	313.902
c. Autres		276.000	290.500
C. Autres passifs financiers courants	24	2.616	2.077
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	34	50.109	32.067
a. Exit tax		298	2.295
b. Autres		49.811	29.772
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	35	24.731	10.727
Total des passifs courants		401.854	649.273
TOTAL DU PASSIF		2.376.470	1.894.239
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		5.161.867	4.067.175

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2021	31/12/2020 (18 mois)
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net	19	281.824	173.068
Intérêts minoritaires		1.001	354
Impôts	18	56.729	26.342
Amortissements	5 & 7	1.660	2.035
Réductions de valeur	4	685	3.353
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	11	-160.211	-25.049
Plus-values nettes réalisées	9	-534	559
Résultat financier	13 & 14 & 15	32.162	38.755
Variation de la juste valeur des dérivés	16	-14.813	2.169
Pertes de valeur sur goodwill	12	3.540	0
Variation de la juste valeur de participations mises en équivalence	17	-3.525	-3.067
Variation des créances commerciales (+/-)		-8.419	-4.360
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		-2.132	-966
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		-3.195	-748
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		20.570	-625
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		15.381	-459
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)		-6.891	-17.523
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		213.832	193.838
Impôts payés		-15.560	-12.736
Flux de trésorerie opérationnels nets		198.272	181.102
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Goodwill	20	-3.540	-161.726
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-144	-1.274
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-557.448	-707.576
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-579	-1.559
Acquisitions de projets de développement		-312.708	-360.691
Cessions d'immeubles de placement		53.668	23.348
Variation nette des créances non courantes		-176	-606
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-820.927	-1.210.084
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais°		281.156	654.125
Cessions d'actions propres		0	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende		-47.748	-130.158
Variation nette des lignes de crédit bancaires		417.860	540.776
Variation nette des autres passifs financiers non courants		782	12.163
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)		-37.606	-39.783
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées°°		0	0
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées°°		0	0
Flux de trésorerie de financement nets		614.444	1.037.123
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		-8.211	8.141
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		23.546	15.405
Flux de trésorerie totaux de la période		-8.211	8.141
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	28	15.335	23.546

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

°° Au 31 décembre 2020, les remboursements de dettes financières ou de fonds de roulement liés aux sociétés acquises ou fusionnées sont inclus dans les flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement sur la ligne "Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation".

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	1/07/2019	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acompte sur dividende	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2020
Capital	624.713	198.311	13.377	0	0	0	0	0	0	1	836.401
Primes d'émission	565.068	455.814	33.227	0	0	0	0	0	0	0	1.054.109
Réserves	116.271	0	0	-75.309	0	-4.360	69.273	0	0	857	106.732
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	171.274	0	0	0	0	0	115.578	1.796	0	-1	288.647
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-40.977	0	0	0	0	0	-44.941	10	0	0	-85.908
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-24.960	0	0	0	0	1.731	-4	0	0	0	-23.233
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.991	0	0	0	0	0	-6.910	0	0	0	-25.901
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-4.573	0	0	0	0	0	0	0	4.573	0	0
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-4.093	0	0	0	0	-6.092	0	0	-4.573	0	-14.757
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-3.824	0	0	0	0	0	-5.638	0	0	-1	-9.463
m. Autres réserves	796	0	0	0	0	0	-796	-1.805	0	-1	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	41.619	0	0	-75.309	0	0	11.984	0	-4.395	860	-25.240
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	0	0	0	0	0	0	4.395	0	4.395
Résultat de l'exercice	123.497	0	0	0	0	173.068	-123.497	0	0	0	173.068
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	1.429.549	654.125	46.603	-75.309	0	168.707	-54.223	0	0	858	2.170.311
Intérêts minoritaires	103	0	0	0	0	354	0	0	0	2.168	2.625
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.429.652	654.125	46.603	-75.309	0	169.061	-54.223	0	0	3.027	2.172.936

(x 1.000 €)	1/01/2021	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acompte sur dividende	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2021
Capital	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	0	-1	917.101
Primes d'émission	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Réserves	106.732	0	0	0	0	47.204	125.887	0	0	1.421	281.244
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	288.647	0	0	0	0	0	34.048	-3.886	30.424	0	349.234
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-85.908	0	0	0	0	0	-39.982	871	0	-1	-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	-23.233	0	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-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	-25.901	0	0	0	0	0	-970	0	0	-1	-26.872
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-14.757	0	0	0	0	39.626	0	0	0	1	24.869
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-9.463	0	0	0	0	0	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Autres réserves	-1.806	0	0	0	0	0	1.805	3.015	0	1	3.015
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	-25.240	0	0	0	0	-2.874	144.651	0	-30.424	1.421	87.533
o. Réserve de la quote- part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	4.395	0	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Résultat de l'exercice	173.068	0	0	0	0	281.824	-173.068	0	0	0	281.824
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.170.311	281.317	46.277	0	0	329.028	-47.181	0	0	1.420	2.781.171
Intérêts minoritaires	2.625	0	0	0	0	1.001	0	0	0	600	4.226
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.172.936	281.317	46.277	0	0	330.029	-47.181	0	0	2.020	2.785.397

1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (nommée « la Société » ou « la société-mère » dans les états financiers) est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0877.248.501. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 30. L'adresse du siège de la Société est la suivante : Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70).

Le groupe Aedifica (nommé « le Groupe » dans les états financiers) se compose de la société-mère et de ses filiales. Les filiales du groupe Aedifica sont présentées en note annexe 40.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019).

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le conseil d'administration le 22 février 2022. Les actionnaires d'Aedifica ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 10 mai 2022.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application sur les activités du Groupe et effectives pour les exercices commençant au 31 décembre 2020. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Les états financiers consolidés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou non (notamment les produits dérivés), options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle et participations dans des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence.

Les états financiers consolidés sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (principalement la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (principalement dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

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

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

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1^{er} janvier 2022 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 3 mars 2022) :

- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023) ;
- « Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020 » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 3 « Regroupement d'entreprise » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Nouvel amendement à la norme IFRS 16 « Contrats de location : concessions liées au Covid-19 » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers et pratique IFRS: informations à fournir sur les méthodes comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- Amendement à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- Amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat : impôts différés liés aux actifs et passifs résultant d'une seule opération » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Amendement à la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels » (applicable au 1^{er} janvier 2022) ;
- Amendement à la norme IFRS 17 « Contrats d'assurance : première application de la norme IFRS 17 et IFRS 9 – information comparative » (applicable au 1^{er} janvier 2023, sous réserve d'approbation par l'UE).

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

La numérotation des paragraphes ci-dessous fait référence aux rubriques du bilan et du compte de résultats.

Principes de consolidation – Filiales

Toutes les entités dans lesquelles Aedifica détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de vote ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de la consolidation globale. La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats. Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister. Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

Principes de consolidation – Entreprises associées ou co-entreprises

Les entités dans lesquelles Aedifica ne détient pas de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de vote ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation mais sur lesquelles elle exerce un contrôle conjoint ou une influence significative sont considérées comme des entreprises associées ou co-entreprises et sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. La participation est initialement comptabilisée au coût et est ensuite ajustée pour prendre en compte les changements postérieurs à l'acquisition de la quote-part de l'investisseur dans l'actif net de l'entité détenue.

Principes de consolidation – Partenariat

Tout accord dans lequel les parties ont un contrôle conjoint qui leur accorde des droits sur les actifs et des obligations sur les passifs et qui, suivant les conditions telles que décrites par la norme IFRS 11, est défini comme « activité conjointe », sera consolidé selon la méthode d'intégration proportionnelle.

Devises étrangères

Aedifica est principalement active dans la zone euro. L'euro est la devise fonctionnelle du Groupe et des états financiers consolidés. La devise fonctionnelle des filiales britanniques est le livre sterling et celle pour les filiales suédoises est la couronne suédoise. Les transactions en devises étrangères sont converties dans la devise fonctionnelle respective des entités du Groupe au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les gains et pertes de change résultant du règlement de ces transactions ou de la conversion des actifs et passifs monétaires détenus en devises étrangères sont comptabilisés dans le compte de résultats. Les exceptions concernent les prêts en devises qui couvrent les investissements dans des filiales étrangères et les emprunts intragroupe qui répondent à la définition d'un investissement net dans une activité à l'étranger. Dans ces cas, les différences de change sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres jusqu'à la cession de l'investissement.

Consolidation d'entités étrangères

Les actifs et passifs des entités étrangères sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de la clôture de l'exercice. Le compte de résultats est converti au cours moyen de la période ou au cours de change au comptant pour les éléments significatifs. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et comptabilisées dans le compte de résultats du Groupe au moment de la cession de cette activité.

Les principaux taux de change utilisés pour convertir les montants exprimés en devises étrangères au cours de l'exercice comptable 2021 sont :

- bilan : 1 € = 0,84119 £
- compte de résultats : 1 € = 0,85973 £
- bilan : 1 € = 10,2887 SEK
- compte de résultats : 1 € = 10,14555 SEK

I.A. Goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables comptabilisé en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

I.B. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 14,29 % (7 ans) à 33 % (3 ans).

I.C. Immeubles de placement

1. Comptabilisation initiale

1.1. Valeur d'acquisition

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

1.2. La juste valeur

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent en portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés par les experts indépendants à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés en Belgique est calculée comme suit :

- immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € : La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BE-REIT Association) ;
- immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 - 1) lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BE-REIT Association) ;
 - 2) lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par le BE-REIT Association est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuils de 0,5 %. Les experts attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Il est actuellement de 2,5 %.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats.

1.3. Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C.1.1 (« Valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la juste valeur conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C.1.1, la différence est comptabilisée sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice, c'est-à-dire en déduction du résultat net. Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

- a) les rénovations lourdes: celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- b) les aménagements: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif du bilan pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Les frais susceptibles d'être capitalisés portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques et les honoraires ou frais de personnel. Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont activés pour des projets d'une durée supérieure à un an.

3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres d'Aedifica

3.1. Amortissements

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de juste valeur et n'opère donc pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la Société.

3.2. Lors d'une opération sur titres de la SIR

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle sont évalués par les experts chaque fois qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

3.3. L'évaluation trimestrielle

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur tous les trimestres sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des comptes. La valeur comptable des biens immobiliers reprise dans les comptes correspond dès lors à la juste valeur à laquelle ils sont évalués par les experts d'Aedifica.

3.4. Comptabilisation des mutations de juste valeur

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats de l'exercice sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables. Si la Société n'occupe qu'une partie marginale de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

6. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocat, d'architecte et autres frais de consultance technique et autres). Si cette valeur est différente de la juste valeur estimée par l'expert indépendant, la différence est comptabilisée en compte de résultats de manière à ramener la valeur comptable du projet de développement concerné à sa juste valeur. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

7. Droit d'utilisation sur terrain

Les droits d'utilisation comptabilisés au bilan pour la concession ou l'emphytéose ou les contrats de location de ce genre (à la suite de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 16), sont également considérés comme un immeuble de placement.

I.D. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles, et dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. L'approche de la valorisation par composant n'est pas applicable (matérialité négligeable). On applique des amortissements linéaires prorata temporis. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

- installations, machines et outillage : 20 % ;
- autre mobilier : 20 % ;
- matériel roulant : 25 % ;
- matériel informatique : entre 20 % et 33 %.

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la valeur du droit d'utilisation des voitures de société et des immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe. Cette valeur est amortie linéairement sur la durée de vie des contrats.

I.E. Actifs financiers non courants**1. Instruments financiers de couverture**

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon IFRS 9 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultat.

Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon IFRS 9 sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

2. Autres actifs financiers non courants

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres (rubrique « I.C.i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente »). Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

I.H. Actifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger, un impôt différé est reconnu au bilan sur la moins-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

I.I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Les participations dans des entreprises associées et co-entreprises représentent les participations détenues par le Groupe dans des entreprises où le Groupe ne possède pas le contrôle ou uniquement un contrôle conjoint. Ces participations dans des entreprises associées et co-entreprises sont valorisées à la juste valeur via le compte de résultat et sont consolidées par la méthode de mise en équivalence. Il s'agit uniquement d'Immo SA.

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur, conformément à IFRS 5.

II.C/D/E. Créances

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées selon la méthode simplifiée de « l'expected credit loss » (ECL), conformément à IFRS 9.

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

I.A. et II.A. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le Groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est hautement probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

I.C.b. Autres passifs financiers non courants : Autres

La Société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la partie long terme de la dette de leasing associé aux voitures de société, aux immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe et les droits d'utilisation pour la cession ou l'emphytéose – ou les contrats de location de ce genre. Cette valeur est amortie selon « l'effective interest rate method ».

I.F. Passifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

II.B/D/E. Dettes

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date du bilan. Les gains ou pertes de change relatifs à la réévaluation des dettes en devises sont comptabilisés au compte de résultat, à l'exception des gains et pertes de change liés à une couverture d'un investissement net étranger, ces derniers étant comptabilisés directement dans le résultat global.

II.F. Comptes de régularisation au passif

Les dommages et intérêts versés par un preneur en cas de rupture de son bail sont pris en résultat au moment de leur encaissement effectif.

I. à XV. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'objectif des rubriques I à XV est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location, y compris les frais généraux de la Société.

L'ensemble des contrats de location conclus chez Aedifica sont des contrats de type location simple dont Aedifica est le bailleur. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, conformément à IAS 17.

XVI. à XIX. Résultat sur le portefeuille

L'objectif des rubriques XVI à XIX est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats :

- plus et moins-values réalisées : les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement » ;
- plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement » ;
- commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

En principe, les droits de mutation sont à charge de l'acquéreur de l'immeuble, sauf en cas de vente « acte en main ». Dans ce cas, les droits de mutation sont à charge du vendeur et donc déduit du prix de vente et de facto de la plus-value de réalisation.

Lors d'une cession, les droits de mutation payés au moment de l'acquisition ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus- ou moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en comptes de résultats à l'acquisition.

XXV. à XXVI. Impôts des sociétés et Exit tax

La rubrique XXV comprend l'impôt courant et les impôts différés.

L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats. C'est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux exercices précédents.

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente et la moins-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question). A l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, l'impôt différé est reconnu en compte de résultat.

La rubrique XXVI reprend l'exit tax. C'est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats.

Lorsque la fusion ou l'agrément intervient, la provision se transforme en dette et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Engagements et recours

Le conseil d'administration évalue les engagements et recours à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat ; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

Assurance groupe

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats conclus par Aedifica en Belgique sont considérés comme des régimes à contribution définie. Ces contrats sont analysés en note annexe 31.

« Equity incentive plan » de Hoivatilat

Les employés de Hoivatilat Oyj bénéficient d'un equity incentive plan. Ce plan offre aux participants la possibilité de recevoir des actions d'Aedifica ou l'équivalent en espèces et ceci en récompense pour l'atteinte des objectifs liés aux critères de revenus fixés séparément par le conseil d'administration de Hoivatilat pour chaque période comptable.

Le conseil d'administration décidera pour chaque participant du montant de sa récompense maximale et ce pour chaque période comptable. La prime maximale est exprimée en actions d'Aedifica ou équivalent.

Le plan comprend deux volets :

- Un nombre d'actions de Hoivatilat Oyj converties en actions Aedifica.
- Une contribution en espèces utilisée pour couvrir les taxes et autres charges applicables.

Aedifica a le choix entre l'émission de nouvelles actions d'Aedifica, la distribution d'actions existantes ou à un paiement en espèces.

Conformément aux recommandations de la norme IFRS 2, les montants relatifs à l'equity incentive plan sont comptabilisés dans les fonds propres des comptes consolidés.

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

Note annexe 3.1 : Secteurs à présenter

A la suite des désinvestissements réalisés au cours de l'exercice 2018/2019 et à la décision de recentrer le portefeuille d'Aedifica sur l'immobilier de santé, il a été décidé d'ajuster les informations sectorielles du résultat d'exploitation et de les classer géographiquement à partir de l'exercice commençant le 1^{er} juillet 2019. Cette segmentation géographique reflète les marchés sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne sur la base duquel le management prend ses principales décisions opérationnelles, tel que défini par IFRS 8.

Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. Ceci concerne :

- les 51 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Korian, dont les loyers représentent 12 % des loyers totaux de l'exercice 2021 (2019/2020: 15 %), présentés dans les secteurs « Belgique », « Pays-Bas » et « Allemagne ».

Les loyers considérés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la Société sur la durée de l'exercice, et diffèrent des loyers contractuels (représentant la situation ponctuelle à la date de clôture d'un exercice) sur base desquels les analyses du rapport immobilier du présent rapport financier annuel sont réalisées.

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

	31/12/2021										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
I. Revenus locatifs	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	0	-	-	232.118
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-	-2	-695	-75	86	-	-	-	-	-	-686
Résultat locatif net	62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	0	-	-	231.432
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	118	1.842	687	354	1.118	-	125	0	-	-	4.244
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-93	-1.794	-644	-354	-1.118	-	-125	0	-	-	-4.128
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-11	-151	-635	101	-270	-47	-	-	-	-	-1.013
Résultat immobilier	62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	0	-	-	230.535
IX. Frais techniques	-97	-148	-242	-5	-833	-93	-14	-	-	-	-1.432
X. Frais commerciaux	-	0	-45	-	-16	0	-	-	-	-	-61
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2
XII. Frais de gestion immobilière	-518	-1.212	-659	-3.044	-	-	-	-	-	-	-5.433
XIII. Autres charges immobilières	0	193	-87	0	-773	-	-	-	-	-	-667
Charges immobilières	-617	-1.167	-1.033	-3.049	-1.622	-93	-14	-	-	-	-7.595
Résultat d'exploitation des immeubles	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	0	-	-	222.940
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-30.930	-	-30.930
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	1.317	-	1.317
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	0	-29.613	-	193.327
ACTIF SECTORIEL											
Immeubles de placement en exploitation	1.213.217	1.057.513	564.105	815.006	831.150	78.329	91.841	-	-	-	4.651.161
Projets de développement	5.473	44.923	23.270	10.051	50.802	1.021	13.914	2.500	-	-	151.954
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.142	-	-	54.805	-	-	-	-	-	57.947
Immeubles de placement											4.861.062
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	-	-	35.360
Autres actifs	40.522	-	-	-	161.726	-	-	-	63.197	-	265.445
Total actif											5.161.867
INVESTISSEMENTS SECTORIELS DE L'EXERCICE ¹											
Immeubles de placement en exploitation	19.381	298.428	26.975	112.588	24.996	44.846	92.898	-	-	-	620.112
Projets de développement	8.246	101.828	48.063	23.217	82.387	7.972	18.756	2.591	-	-	293.060
Immeubles de placement	27.627	400.256	75.038	135.805	107.383	52.818	111.654	2.591	-	-	913.172
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	0,0%	-	-	5,5%

1. Les « Investissements sectoriels de l'exercice » comprennent le montant des acquisitions et des coûts d'investissement (capex), alors que les chiffres de l'exercice précédent ne comprenaient que le montant des acquisitions.

		31/12/2020 (12 mois – période retraitée)										
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL												
I.	Revenus locatifs	58.228	35.625	24.627	41.754	27.029	272	-	-	-	-	187.535
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	23	-2	-393	-1.981	-399	-	-	-	-	-	-2.752
Résultat locatif net		58,251	35.623	24.234	39.773	26.630	272	-	-	-	-	184.783
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	178	1.767	459	387	708	-	-	-	-	-	3.499
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-178	-1.767	-459	-387	-708	-	-	-	-	-	-3.499
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-14	-358	61	-147	451	-3	-	-	-	-	-10
Résultat immobilier		58.237	35.265	24.295	39.626	27.081	269	-	-	-	-	184.773
IX.	Frais techniques	-37	-101	-206	74	-177	-97	-	-	-	-	-544
X.	Frais commerciaux	-	-21	-9	-5	-199	-95	-	-	-	-	-329
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII.	Frais de gestion immobilière	-	-1.089	-391	-2.916	-	-	-	-	-	-	-4.396
XIII.	Autres charges immobilières	-18	-215	-105	-1	-537	-	-	-	-	-	-876
Charges immobilières		-56	-1.426	-710	-2.848	-913	-192	-	-	-	-	-6.145
Résultat d'exploitation des immeubles		58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	-	-	-	-	178.628
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-27.096	-	-27.096
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	22	-	22
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	-	-	-27.074	-	151.554

		31/12/2020 (18 mois)										
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter- sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL												
I.	Revenus locatifs	86.682	49.174	35.537	60.811	27.029	272	0	0	-	-	259.505
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	-15	-6	-393	-2.531	-399	-	-	-	-	-	-3.344
Résultat locatif net		86.667	49.168	35.144	58.280	26.630	272	0	0	-	-	256.161
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	84	2.124	507	387	708	-	0	0	-	-	3.810
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-84	-2.124	-507	-387	-708	-	0	0	-	-	-3.810
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-12	-366	130	-147	451	-3	-	-	-	-	53
Résultat immobilier		86.655	48.802	35.274	58.133	27.081	269	0	0	-	-	256.214
IX.	Frais techniques	-32	-141	-250	17	-177	-97	-	-	-	-	-680
X.	Frais commerciaux	-	-50	-9	-5	-199	-95	-	-	-	-	-358
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
XII.	Frais de gestion immobilière	0	-1.568	-498	-4.180	-	-	-	-	-	-	-6.246
XIII.	Autres charges immobilières	-9	-293	-387	-1	-537	-	-	-	-	-	-1.227
Charges immobilières		-41	-2.052	-1.144	-4.169	-913	-192	-	-	-	-	-8.511
Résultat d'exploitation des immeubles		86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	0	0	-	-	247.703
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-36.096	-	-36.096
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	0	0	-36.081	-	211.622
ACTIF SECTORIEL												
Immeubles de placement en exploitation		1.151.254	634.220	515.768	627.339	667.270	19.543	-	-	-	-	3.615.394
Projets de développement		10.618	55.137	15.063	1.233	56.907	2.362	-	-	-	-	141.320
Droits d'utilisation sur terrains		-	-	-	-	51.825	-	-	-	-	-	51.825
Immeubles de placement												3.808.539
Actifs détenus en vue de la vente		165	-	-	5.963	-	-	-	-	-	-	6.128
Autres actifs		36.998	-	-	-	161.726	-	-	-	53.784	-	252.508
Total actif												4.067.175
INVESTISSEMENTS SECTORIELS DE L'EXERCICE												
Immeubles de placement en exploitation		82.884	169.050	132.036	113.521	581.460	-	-	-	-	-	1.078.951
Projets de développement		-	5.260	-	-	67.770	580	-	-	-	-	73.610
Immeubles de placement		82.884	174.310	132.036	113.521	649.230	580	-	-	-	-	1.152.561
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR		5,3%	5,7%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	-	-	-	-	5,8%

Note annexe 4 : Résultat locatif net

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Loyers	230.915	187.495	259.445
Revenus garantis	0	0	0
Gratuités locatives	0	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	1.203	40	60
REVENUS LOCATIFS	232.118	187.535	259.505
Loyers à payer sur locaux pris en location	-1	-2	-2
Réductions de valeur sur créances commerciales	-685	-2.750	-3.342
CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-686	-2.752	-3.344
RÉSULTAT LOCATIF NET	231.432	184.783	256.161

Le Groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

L'augmentation des loyers perçus par rapport à la période retraitée est liée à la croissance du portefeuille au cours de l'exercice 2021.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par IAS 17 se base sur les hypothèses suivantes, extrêmement prudentes :

— baux à long terme : pas d'inflation.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (18 mois)
A un an au plus	258.500	208.464
A plus d'un an et moins de cinq ans	1.030.413	829.866
A plus de cinq ans	3.923.979	3.107.193
TOTAL	5.212.891	4.145.523

Les revenus locatifs comprennent 1.082 k€ de loyers conditionnels (31 décembre 2020 : 1.197 k€).

En 2019/2020, une réduction de valeur pour créances douteuses fut prise pour Four Seasons (1,9 million €) pour la période du 1^{er} octobre 2019 jusqu'au transfert des immeubles aux nouveaux locataires en avril 2020. Les autres réductions principales sont pour Majesticare (0,6 million €) et Touhula (0,4 million €).

En 2021, la principale dépréciation pour créances douteuses concerne Ontzorgd Wonen (0,7 million €) aux Pays-Bas.

Note annexe 5 : Résultat immobilier

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
RÉSULTAT LOCATIF NET	231.432	184.783	256.161
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	0	0	0
RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0	0	0
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.798	1.876	2.206
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.446	1.623	1.604
RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	4.244	3.499	3.810
FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL	0	0	0
Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.715	-1.876	-2.206
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.413	-1.623	-1.604
CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS SELON LES COMPTES DE RÉSULTATS	-4.128	-3.499	-3.810
Nettoyage	-274	-125	-187
Energie	-773	-292	-335
Amortissements du mobilier	0	7	-6
Frais de personnel	0	-1	-1
Autres	34	401	582
AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION	-1.013	-10	53
RÉSULTAT IMMOBILIER	230.535	184.773	256.214

Note annexe 6 : Résultat d'exploitation des immeubles

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
RÉSULTAT IMMOBILIER	230.535	184.773	256.214
Réparations et entretiens	-1.282	-967	-1.017
Primes d'assurances	-98	29	-53
Frais de personnel	0	410	441
Honoraires experts	-52	-16	-51
FRAIS TECHNIQUES	-1.432	-544	-680
Commissions d'agence	0	-123	-124
Publicité	0	-205	-234
Honoraires d'avocats et frais juridiques	0	0	0
Employee benefits	0	-1	0
Autres	-61	0	0
FRAIS COMMERCIAUX	-61	-329	-358
Charges	-2	0	0
CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	-2	0	0
Honoraires versés aux gérants (externes)	-2.958	-2.763	-4.061
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-2.475	-1.633	-2.185
FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-5.433	-4.396	-6.246
Précomptes immobiliers et autres taxes	-667	-876	-1.227
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-667	-876	-1.227
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	222.940	178.628	247.703

Note annexe 7 : Frais généraux de la Société

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Avocats/notaires	-1.713	-1.293	-1.880
Auditeurs/experts-comptables	-439	-2.143	-2.932
Experts immobiliers	-1.354	-1.274	-1.817
IT	-632	-563	-708
Assurances	-457	-180	-235
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-656	-382	-519
Administrateurs et dirigeants effectifs	-3.793	-3.751	-6.053
Frais de personnel	-10.862	-8.687	-11.016
Amortissements sur autres immobilisations	-1.660	-1.417	-2.030
Taxes	-2.945	-2.201	-2.263
Autres	-6.419	-5.206	-6.644
Services financiers	-529	-122	-234
Voiture	-241	-226	-304
HQ	-953	-940	-1.277
Prestation de tiers	-4.537	-3.217	-3.976
Autres	-159	-701	-853
TOTAL	-30.930	-27.097	-36.097

Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (18 mois)
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	110	72
Mandat de Commissaire (filiales)	176	291
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés et des associations	16	35
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.)	23	39
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	125
TOTAL	325	562

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (3.793 k€ pour l'exercice 2021 et 6.053 k€ pour l'exercice 2019/2020).

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Avantages à court terme	3.505	3.490	5.560
Avantages postérieurs à l'emploi	235	235	333
Autres avantages à long terme	0	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0	0
Paiements fondés sur des actions	53	26	160
Total	3.793	3.751	6.053

Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors dirigeants effectifs et administrateurs présentés ci-dessus) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Frais de nettoyage (voir note annexe 5)	0	-1	-1
Frais techniques (voir note annexe 6)	0	410	441
Frais commerciaux	0	-1	0
Frais généraux (voir note annexe 7)	-10.862	-8.687	-11.016
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 6)	-2.475	-1.633	-2.185
Frais activés	-715	-847	-817
TOTAL	-14.052	-10.759	-13.578

Nombre d'employés à la clôture de l'exercice et équivalents temps plein (hors administrateurs) :

	31/12/2021	31/12/2020 (18 mois)
Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice:	114	105
Employés	109	101
Personnel de direction	5	4
EQUIVALENTS TEMPS PLEIN (HORS PERSONNEL DE DIRECTION)	106,9	95,1

Le nombre d'employés a augmenté en raison de l'expansion du groupe et plus particulièrement de l'acquisition de Layland Walker Ltd en octobre 2021 (renommé Aedifica UK Management Ltd à la suite de la transaction).

Note annexe 8 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Récupérations de sinistres	42	13	-35
Autres	1.275	9	50
TOTAL	1.317	22	15

L'augmentation du poste « Autres revenus » est principalement liée à la récupération de la TVA au Royaume-Uni.

Note annexe 9 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	53.487	17.044	23.432
Valeur comptable des immeubles vendus (juste-valeur des actifs cédés)	52.953	18.871	23.991
TOTAL	534	-1.827	-559

La liste des principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont détaillées en note 38.

Note annexe 10 : Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n'a reconnu aucun résultat sur vente d'autres actifs non financiers.

Note annexe 11 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Variations positives	299.935	123.208	154.205
Variations négatives	-139.724	-118.138	-129.156
TOTAL	160.211	5.070	25.049
dont: immeubles de placement en exploitation	153.519	14.816	41.930
projets de développement	6.692	-9.746	-16.881

Note annexe 12 : Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Pertes de valeur sur goodwill	-3.540	0	0
Autres	0	0	0
TOTAL	-3.540	0	0

Au cours de l'exercice, le Groupe a comptabilisé une perte de valeur sur le goodwill liée à l'acquisition de Layland Walker Ltd (voir note annexe 20 pour plus d'informations).

Note annexe 13 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Intérêts perçus	-6	61	75
Autres	849	427	403
TOTAL	843	488	478

Les revenus financiers de 2021 comprennent des produits non-récurrents de 0,2 million €, représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors des apports en nature du 29 juin 2021 et du 8 septembre 2021 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2021 aux nouvelles actions émises ces jours-là. Ils incluent également des différences de change réalisées et non réalisées (0,3 million €) ainsi que la refacturation des intérêts intercalaires (0,3 million €).

Les revenus financiers de 2019/2020 comprennent des produits non-récurrents de 0,3 million €, représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de l'apport en nature du 9 juillet 2020 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2019/2020 aux nouvelles actions émises ce jour-là. Ils incluent également des différences de change réalisées et non réalisées totalisant 0,1 million €.

Note annexe 14 : Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Intérêts nominaux sur emprunts	-20.240	-18.469	-24.320
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-10.892	-11.398	-14.137
Billets de trésorerie à court terme - taux flottant	-439	-484	-580
Crédit d'investissement - taux flottant ou fixe	-1.814	-5.845	-8.698
Billets de trésorerie à long terme - taux fixe	-1.390	-741	-905
Obligations - taux fixe	-1.171	0	0
Placement privé - taux fixe	-4.534	0	0
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés			
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-4.711	-3.540	-4.461
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-4.245	-4.340	-6.525
Sous-total	-8.956	-7.880	-10.986
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés			
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0	0
Sous-total	0	0	0
Activation des charges d'intérêt	3.320	1.990	2.491
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-984	-729	-824
Autres charges d'intérêts	-688	-47	-49
TOTAL	-27.548	-25.135	-33.688

Les charges et les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés ou reçus par Aedifica résultant des dérivés présentés en note annexe 24 et détaillés en note annexe 33. Les variations de juste valeur de ces dérivés comptabilisées en résultat sont mentionnées en note annexe 16.

Note annexe 15 : Autres charges financières

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Frais bancaires et autres commissions	-4.224	-3.076	-5.246
Autres	-1.233	-600	-299
TOTAL	-5.457	-3.676	-5.545

Le poste « Frais bancaires et autres commissions » comprend 2.785 k€ de commissions sur lignes de crédit non utilisées (2019/2020 : 3.416 k€).

Le poste « Autres » comprend -824 k€ de différences de change réalisées et non réalisées (2019/2020 : -147 k€).

Note annexe 16 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Instruments de couverture autorisés			
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-31	8	-3
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	15.679	-4.742	-970
Sous-total	15.648	-4.734	-973
Autres	-835	-853	-1.196
TOTAL	14.813	-5.587	-2.169

La ligne « Autres » représente la variation de la juste valeur des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 24 et 43).

Note annexe 17 : Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Le 1^{er} juillet 2018, Aedifica a transféré la branche d'activité d'exploitation des appartements meublés et non meublés dans une société distincte (Immo SA), qui était initialement contrôlée à 100 % par Aedifica SA.

Ensuite, Aedifica SA a vendu progressivement sa participation dans Immo SA (en 2 phases) à Primonial European Residential Fund :

- phase 1 : vente de 50 % (moins une action) au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 31 octobre 2018 pour plus d'informations).
- phase 2 : vente d'une tranche supplémentaire de 25 % (plus deux actions) au cours du troisième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 27 mars 2019 pour plus d'informations).

A la suite de la vente de la phase 2, Immo SA n'est plus une société de périmètre et est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur comptable au début de l'exercice	36.998	33.931
Acquisition de titres d'entreprises associées ou co-entreprises	0	0
Cession de titres résultant en l'application de la méthode de consolidation par mise en équivalence (auparavant: intégration globale)	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	6.371	4.575
Impact sur les capitaux propres des dividendes reçus	-2.847	-1.508
Autres	0	0
Valeur comptable au terme de l'exercice	40.522	36.998

Société	Immo SA
Secteur	Immeubles à appartements
Pays	Belgique
% de détention par Aedifica SA	24,97%
Actionnaires associés	Primonial European Residential Holdco Sarl
Date de la création de la société	Juin 2018

Montant de la quote-part de Aedifica dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2021
Résultat net (100%)	25.516
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global	25.516
% de détention par Aedifica SA	24,97%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	6.371
Montant de la participation chez Aedifica (x 1.000 €)	
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	40.522

Note annexe 18 : Impôts

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Société mère			
Résultat avant impôt	202.654	116.183	193.416
Effet du régime fiscal des SIR	-202.654	-116.183	-193.416
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	2.185	1.069	1.191
Impôts exigibles belges au taux de 29,58 %	-646	-316	-352
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	-103	0	-14
Impôts exigibles étrangers	-2.489	-2.060	-2.639
Sous-total	-3.238	-2.376	-3.005
Filiales			
Impôts exigibles belges	-5	0	0
Impôts exigibles étrangers	-7.034	-5.327	-8.525
Sous-total	-7.039	-5.327	-8.525
Impôts des Sociétés	-10.277	-7.703	-11.530
Exit tax	-256	112	60
Société mère	-1.121	-2.664	-3.611
Impôts différés étrangers: naissances	0	878	1.300
Impôts différés étrangers: renversements	-1.121	-3.542	-4.911
Filiales	-45.075	-8.489	-11.260
Impôts différés étrangers: naissances	-287	2.181	1.514
Impôts différés étrangers: renversements	-44.788	-10.670	-12.774
Impôts différés	-46.196	-11.153	-14.871
TOTAL IMPÔTS	-56.729	-18.744	-26.341

Les impôts se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax.

Les impôts exigibles comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.), l'impôt sur le résultat généré à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées.

Les impôts différés découlent quant à eux généralement 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 exclus de l'EPRA Earnings* (voir note annexe 25).

Note annexe 19 : Résultat par action

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

	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	281.824	103.894	173.068
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	34.789.526	27.472.976	26.512.206
EPS de base (en €)	8,10	3,78	6,53
EPS dilué (en €)	8,10	3,78	6,52

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 44). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. L'EPRA Earnings* correspond dans le cas d'Aedifica au résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement (part du groupe) (et des mouvements d'impôts différés y relatifs), des instruments financiers de couverture et du résultat de la vente des immeubles de placement.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
Résultat net (part du groupe)	281.824	103.894	173.068
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 11)	-160.211	-5.069	-25.049
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 9)	-534	1.827	559
Moins : Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (voir notes annexes 18 et 25)	46.452	11.041	14.811
Moins : Crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 9 et 18)	559	0	0
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 16)	-14.813	5.587	2.169
Moins : Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill (voir note annexe 12)	3.540	0	0
Plus : Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-6.011	-1.180	-3.007
Plus : Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	673	68	167
Ecart d'arrondi	0	0	0
EPRA Earnings*	151.479	116.168	162.718
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	34.789.526	27.472.976	26.512.206
EPRA Earnings* par action (en €)	4,35	4,23	6,14
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	4,35	4,22	6,13

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.

Note annexe 20 : Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur brute au début de l'exercice	162.061	335
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-335	-335
Valeur comptable au début de l'exercice	161.726	0
Entrées / Transfert	3.617	161.726
Pertes de valeur	-3.617	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	161.726	161.726
dont : valeur brute	165.679	162.061
perdes de valeur cumulées	-3.953	-335

Conformément aux exigences de l'IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le Groupe a principalement analysé la valeur comptable du goodwill.

Le goodwill initial de 335 k€ provient de l'acquisition de la société Schloss Bensberg Management GmbH. Ce goodwill a été ramené à zéro pendant l'exercice 2017/2018.

L'ajout de goodwill en 2020 à hauteur de 161.726 k€ provient de l'acquisition de Hoivatilat Oyj. Il résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj) et la valeur comptable de l'actif net acquis, en ce compris l'effet d'impôt différé correspondant à l'hypothèse théorique (exigée par les normes IAS/IFRS) d'une vente immédiate des actifs et passifs à la date de clôture. Le taux d'imposition appliqué pour la Finlande est de 20 %.

L'ajout de goodwill en 2021 (3.617 k€, soit 3.043 k£ dans les comptes d'Aedifica UK Limited, l'acquéreuse) provient de l'acquisition de Layland Walker Ltd (renommé Aedifica UK Management Ltd), la société de gestion immobilière d'Aedifica au Royaume-Uni. Il résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Layland Walker Ltd) et la juste valeur de l'actif net acquis.

Test de dépréciation

Le 31 décembre 2021, le goodwill lié à l'acquisition de Hoivatilat Oyj a été soumis à un test de dépréciation en comparant la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement, y compris l'effet d'impôt différé additionné du goodwill, à la valeur d'utilité de ces immeubles de placement et projets de développement.

La juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement est déterminée par des experts évaluateurs indépendants selon les règles d'évaluation du Groupe telles que décrites à la note 2.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité sur la base des flux de trésorerie nets futurs estimés, à partir des loyers des immeubles de placement et projets de développement sous-jacents (selon les baux avec les locataires), des dépenses d'entretien et de la gestion du portefeuille immobilier et des frais théoriques de rénovation des biens immobiliers. La valeur d'utilité tient également compte des flux de trésorerie nets futurs d'un pipeline de développement non engagé de 100 millions € par an sur les quatre premières années, basés sur les budgets du management de la filiale. Les paramètres les plus sensibles lors de la détermination de la valeur d'utilité sont le taux d'indexation et le taux d'actualisation.

Hypothèses utilisées pour le calcul de la valeur d'utilité de Hoivatilat :

- l'horizon du flux de trésorerie est de 45 ans avec une valeur finale fixée comme étant égale à une perpétuité de 80 % du dernier flux de trésorerie ;
- les frais de rénovation sont estimés à 20 % du coût d'acquisition tous les 15 ans ;
- le rendement sur la base du coût qui est utilisé pour déterminer les loyers du pipeline non engagé est basé sur les hypothèses utilisées par les experts évaluateurs lors de l'évaluation du portefeuille existant ;
- le taux d'indexation appliqué aux flux de trésorerie est de 2 % ;
- le taux d'actualisation est de 4,25 %.

Au 31 décembre 2021, la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (après déduction de l'impôt différé repris au bilan) s'élève avec le goodwill à 1.079.560 k€. La valeur d'utilité, calculée à la même date suivant les principes ci-dessus, s'élève à 1.104.586 k€.

Analyse de sensibilité	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Changement de la valeur d'utilité (in %)	13%	-11%	-12%	14%

Etant donné qu'Aedifica UK Management Ltd ne fournira pas de services à l'extérieur du Groupe, la valeur d'utilité est considérée comme étant nulle. Dès lors, le goodwill lié à l'acquisition de cette entité a été entièrement amorti au 31 décembre 2021 (3.043 k£, soit 3.540 k€ en compte de résultats converti au taux de change moyen de la période).

Note annexe 21 : Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée. Elles sont principalement constituées de logiciels informatiques. En 2020, la Société a installé un système ERP. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur brute au début de l'exercice	2.698	939
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-909	-533
Valeur comptable au début de l'exercice	1.790	407
Entrées: éléments acquis séparément	657	1.790
Sorties	-3	-31
Amortissements en compte de résultats	-511	-406
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	1	30
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.934	1.790
dont : valeur brute	3.353	2.698
amortissements et pertes de valeur cumulées	-1.419	-909

Note annexe 22 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
Acquisitions	1.078.951	73.610	1.152.561
Cessions	-23.907	0	-23.907
Activation des charges d'intérêt	0	2.491	2.491
Activation de frais de personnel	0	468	468
Activation d'autres dépenses	35.563	251.050	286.613
Mises en exploitation	220.623	-220.623	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 11)	41.930	-16.881	25.049
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-1.382	0	-1.382
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-888	0	-888
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2020	3.615.394	141.320	3.756.714
VALEUR COMPTABLE AU 1/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Acquisitions	609.003	16.369	625.372
Cessions	-53.134	0	-53.134
Activation des charges d'intérêt	0	3.321	3.321
Activation de frais de personnel	0	1.117	1.117
Activation d'autres dépenses	22.851	272.253	295.104
Mises en exploitation	289.139	-289.139	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 11)	153.519	6.692	160.211
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	43.621	21	43.642
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-29.232	0	-29.232
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2021	4.651.161	151.954	4.803.115

La détermination de la juste valeur est soutenue par des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts évaluateurs indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et quant à la catégorie des immeubles de placement détenus par Aedifica. Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé à la juste valeur au 31 décembre 2021 par les experts évaluateurs indépendants. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,52 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} tirt – en section 1.11 des documents permanents du présent rapport financier annuel 2021). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de l'ordre de 83 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du présent rapport financier annuel.

Le portefeuille d'immeubles de placement comprend un droit d'utilisation de 58 millions € lié aux terrains détenu en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 35,4 millions € au 31 décembre 2021. Il s'agit principalement de neuf établissements de soins situés en Finlande et d'un établissement de soins situé au Royaume-Uni qui sont considérés comme des actifs non stratégiques.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport financier du présent rapport financier annuel.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ; Niveau 3 : données non-observables. Au cours de l'exercice 2021, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.11 des documents permanents du présent rapport financier annuel.

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*, et qui sont fondées sur des données non-observables (niveau 3) et présentées ci-après, sont extraites des rapports établis par les experts évaluateurs indépendants :

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2021 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	4.686.521					
Belgique	1.213.217	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	77	279	128
			Inflation	1,5%	1,8%	1,6%
			Taux d'actualisation	4,7%	6,9%	5,4%
			Taux de capitalisation	3,7%	7,6%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	3	29	22
Pays-Bas	564.105	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	39	305	135
			Inflation	1,8%	2,0%	1,9%
			Taux d'actualisation	4,5%	8,0%	5,9%
			Taux de capitalisation	4,0%	12,5%	5,6%
			Durée résiduelle (année)	10	26	18
Allemagne	1.057.514	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	39	225	119
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,1%	7,0%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	1	30	23
Royaume-Uni	821.666	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	63	344	174
			Taux de capitalisation	4,6%	12,9%	6,0%
			Durée résiduelle (année)	12	35	22
Finlande	859.850	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	127	295	206
			Inflation	1,9%	1,9%	1,9%
			Taux d'actualisation	3,8%	9,5%	4,5%
			Durée résiduelle (année)	2	25	12
Suède	78.329	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	2.195	2.195	2.629
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	6,1%	6,7%	6,5%
			Durée résiduelle (année)	2	19	13
Irlande	91.841	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	47	276	198
			Inflation	4,5%	5,1%	4,9%
			Durée résiduelle (année)	24	25	24
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	150.449	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	58	280	165
			Inflation	1,5%	2,0%	1,6%
			Taux d'actualisation	3,2%	6,9%	4,1%
			Taux de capitalisation	3,6%	7,0%	4,8%
			Durée résiduelle (année)	9	35	24
Total	4.836.971					

¹ Le VLE / m² est exprimé en devise locale.

L'évaluation des immeubles est basée sur un taux d'occupation de 100% pour la totalité du portefeuille d'immobilier de santé. Les différents paramètres appliqués dans la méthode de capitalisation peuvent varier en fonction de la localisation des immeubles, de la qualité de l'immeuble, de la qualité de l'exploitant, de la durée du bail, etc. Il en résulte des différences significatives entre les montants minimum et maximum pour ces données non observables. Le taux de capitalisation est déterminé par l'expert évaluateur sur base de données économiques et de benchmarking et prend en compte une prime de risque.

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2020 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non- observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	3.621.522					
Belgique	1.151.419	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	56	257	126
			Inflation	1,5%	1,5%	1,5%
			Taux d'actualisation	3,6%	6,8%	4,9%
			Taux de capitalisation	4,1%	7,2%	5,2%
			Durée résiduelle (année)	1	30	21
Pays-Bas	515.768	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	18	302	135
			Inflation	1,9%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	5,0%	7,0%	6,0%
			Taux de capitalisation	3,7%	6,9%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	11	27	18
Allemagne	634.220	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	39	210	124
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,6%	6,8%	5,8%
			Durée résiduelle (année)	2	30	22
Royaume-Uni	633.302	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	63	487	166
			Taux de capitalisation	4,5%	13,8%	6,2%
			Durée résiduelle (année)	13	34	22
Finlande	667.270	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	135	391	202
			Inflation	1,8%	1,8%	1,8%
			Taux d'actualisation	3,8%	8,0%	4,8%
			Durée résiduelle (année)	3	25	12
Suède	19.543	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	2.292	2.733	2.423
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	6,7%	7,0%	6,9%
			Durée résiduelle (année)	15	20	17
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	134.563	DCF & Capitalisation	VLE / m ²	58	295	146
			Inflation	1,5%	2,0%	1,9%
			Taux d'actualisation	3,8%	7,0%	5,0%
			Taux de capitalisation	4,6%	7,2%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	10	30	24
Total	3.756.085					

¹ Le VLE / m² est exprimé en devise locale.

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports établis par les dix experts évaluateurs nommés par la Société. Ces rapports sont basés sur :

- des informations fournies par la Société telles que les loyers contractuels, les contrats de location, les budgets d'investissement, etc. Ces données sont extraites du système d'information de la Société et sont dès lors soumises à son environnement de contrôle interne ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par les experts évaluateurs, sur base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports fournis par les experts évaluateurs sont revus par le Senior Valuation & Asset Manager, le Group Controller et les dirigeants effectifs de la Société. Ceci inclut une revue des variations de juste valeur depuis le bilan précédent. Lorsque les dirigeants effectifs considèrent que les rapports des experts évaluateurs sont cohérents, ils les soumettent au comité d'audit et de risque. Après avis favorable du comité d'audit et de risque, ces rapports sont soumis au conseil d'administration.

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non-observables	Effet sur la juste valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non-observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non-observable
VLE / m ²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

Note annexe 23 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur brute au début de l'exercice	4.944	2.220
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-2.131	-894
Valeur comptable au début de l'exercice	2.813	1.326
Entrées	763	3.000
Sorties	-59	-275
Amortissements en compte de résultats	-1.148	-1.629
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	1	392
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	2.369	2.813
dont : valeur brute (hors IFRS 16)	2.332	2.272
Droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	3.180	2.672
amortissements et pertes de valeur cumulées (hors IFRS 16)	-1.635	-1.267
Amortissements sur droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	-1.509	-864

Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir Note annexe 7).

Note annexe 24 : Actifs financiers non courants et autres passifs financier

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Créances		
Cautionnements	93	438
Autres créances non courantes	666	490
Actifs disponibles à la vente		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 40)	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	6.720	234
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
Autres		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 40)	0	0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	7.479	1.162
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-20.575	-30.362
Autres	-5.697	-5.287
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-12.751	-20.858
Dettes de leasing non courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-57.131	-51.553
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-96.154	-108.060
Autres passifs financiers courants		
Dettes de leasing courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-2.616	-2.077
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	-2.616	-2.077

Les cautionnements à la juste valeur (93 k€ ; 438 k€ au 31 décembre 2020) comprennent des fonds bloqués en Allemagne.

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures. Ils participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 14 et 16.

Les autres passifs à la juste valeur via le résultat (5.697 k€ ; 5.287 k€ au 31 décembre 2020) comprennent les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 16 et 43).

Note annexe 25 : Impôts différés

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées en dehors de la Belgique. Ils proviennent généralement de la différence temporaire entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles en question.

L'augmentation des impôts différés est principalement due à l'augmentation de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Les mouvements d'impôts différés se présentent comme suit (voir aussi en note annexe 18) :

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2019	0	-11.848
Naissances	1.764	-16.653
Renversements	0	18
Mouvements de périmètre	1.137	-46.126
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2020	2.902	-74.609
(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2020	2.902	-74.609
Naissances	102	-388
Renversements	-135	-45.774
Mouvements de périmètre	246	-511
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2021	3.116	-121.283

Note annexe 26 : Créances commerciales

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	20.434	12.698

Le recouvrement des créances commerciales est programmé dans un délai de douze mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêts.

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives (148 millions € ; 125 millions € au 31 décembre 2020) constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Au Royaume-Uni, des gages sur des entreprises commerciales sont utilisés comme garantie. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Echues à moins de 90 jours	3.304	3.176
Echues à plus de 90 jours	1.727	3.431
Sous-total	5.031	6.607
Non échues	19.471	9.474
Réductions de valeur	-4.068	-3.383
VALEUR COMPTABLE	20.434	12.698

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Au début de l'exercice	-3.383	-41
Dotations	-770	-3.815
Utilisations	0	0
Reprises	86	473
Fusions / Transferts	0	0
AU TERME DE L'EXERCICE	-4.068	-3.383

Note annexe 27 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Impôts	5.981	3.575
Autres	1.387	1.602
TOTAL	7.368	5.177

Les créances fiscales se composent d'un crédit d'impôt.

Note annexe 28 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	15.335	23.546
TOTAL	15.335	23.546

Les montants présents au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020 étaient disponibles à vue.

Note annexe 29 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus immobiliers courus non échus	-268	-573
Charges immobilières payées d'avance	602	291
Intérêts courus et charges financières reportées	16	0
Charges reportées pour des projets de développement futurs	3.789	2.530
Autres	1.023	1.448
TOTAL	5.162	3.696

Note annexe 30 : Capitaux propres

Aedifica a procédé à trois augmentations de capital au cours de l'exercice 2021 :

- 9 juin 2021 : augmentation de capital d'environ 286 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 2.800.000 nouvelles actions dans le cadre d'un placement privé accéléré (« accelerated bookbuilding ») auprès d'investisseurs institutionnels internationaux ;
- 29 juin 2021 : augmentation de capital d'environ 20 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature de l'immeuble et du terrain de la maison de repos Domaine de la Rose Blanche à Durbuy (Belgique) dans Aedifica SA ;
- 8 septembre 2021 : augmentation de capital d'environ 27 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature de 100 % des actions de la société immobilière suédoise qui contrôle (indirectement) 14 bâtiments et les terrains correspondants en Suède dans Aedifica SA.

Le capital a donc évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	24.601.158	649.170
Augmentation de capital du 28 avril 2020	2.460.115	64.917
Augmentation de capital du 10 juillet 2020	435.596	11.494
Augmentation de capital du 27 octobre 2020	5.499.373	145.116
Augmentation de capital du 17 décembre 2020	90.330	2.384
Situation à la clôture de l'exercice précédent	33.086.572	873.081
Augmentation de capital du 15 juin 2021	2.800.000	73.886
Augmentation de capital du 29 juin 2021	184.492	4.868
Augmentation de capital du 8 septembre 2021	237.093	6.256
Situation à la clôture de l'exercice	36.308.157	958.092

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

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 31 décembre 2021, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 juillet 2019 – voir également la section 3 du chapitre « Aedifica en bourse »). A la date de clôture de l'exercice 2021, la société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 juillet 2019. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

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

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2021. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des 36.308.157 actions émises au 31 décembre 2021 sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels (marché de référence) et Euronext Amsterdam.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

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

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui approuve le pouvoir. Ce pouvoir est conféré pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021 aux annexes du Moniteur belge. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

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

Au 31 décembre 2021, le solde du capital autorisé s'élève à :

- 1) 475.917.719,19 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 475.917.719,19 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 88.927.185 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 945.579.079,55 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende brut de 3,40 € brut par action, soit un dividende total de 118.496 k€, réparti sur deux coupons (coupon n°28 : 1,5370 € ; coupon n°29 : 1,8630).

Compte tenu de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations s'élèvent au 31 décembre 2021 à 92.001 k€ après la distribution proposée ci-dessus (31 décembre 2020 : 60.918 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens d'IAS 1p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du taux d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 41), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 32 & 36). Ce capital est géré de manière à assurer la continuité de l'activité et à financer la croissance.

Note annexe 31 : Provisions

Aedifica souscrit à une assurance groupe pour l'ensemble de ses collaborateurs et ses membres du comité exécutif (dirigeants effectifs). Ces cotisations ont pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital 'Vie' en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d'un capital 'Décès' en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Pour les collaborateurs belges, il s'agit d'une assurance groupe à régime de cotisations définies (defined contribution plan) pour laquelle il n'y a pas de cotisations personnelles de la part des bénéficiaires.

En accord avec la loi du 18 décembre 2015, les travailleurs belges bénéficient d'un rendement minimum garanti sur la partie 'Vie' des primes. Pour les contrats d'assurance de type « branche 21 », le nouveau taux garanti s'applique aux nouvelles cotisations (patronales/personnelles) versées à partir du 1^{er} janvier 2016, mais l'ancienne garantie (3,25 % sur les cotisations de l'employeur et 3,75 % sur celle du travailleur) reste d'application pour la réserve minimum constituée au 31 décembre 2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %. Cela peut générer un passif dans les comptes de l'employeur. Cette obligation de rendement n'est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité exécutif ayant le statut d'indépendant.

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité exécutif sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2021.

Au titre de ces régimes de pension, Aedifica détenait des actifs externalisés de 870 k€ au 31 décembre 2021.

Une évaluation actuarielle (selon la méthode « Traditional Unit Credit » – TUC) prévoit que les obligations sont calculées sur bases des réserves minimales projetées au taux minimum garanti et actualisées au taux d'actualisation tel que décrit dans la norme IAS 19. On considère que les actifs correspondent à la somme des réserves mathématiques par individu et de la part disponible des fonds de financement. Cette évaluation conduit à un passif net de moins de 17 k€ au 31 décembre 2021.

Au cours des années précédentes, un plan supplémentaire à cotisations définies a été instauré en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Pour ces plans, il n'y a pas de problématique de provision éventuelle à comptabiliser, puisque, selon la norme IAS 19, il ne s'agit pas d'un plan de type « but à atteindre ».

Note annexe 32 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes financières non courantes	1.756.679	1.062.297
Etablissements de crédit	959.522	985.412
Autres	797.157	76.885
Dettes financières courantes	324.398	604.402
Etablissements de crédit	48.398	313.902
Autres	276.000	290.500
TOTAL	2.081.077	1.666.699

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que sur base de la date d'échéance des tirages en question.

Aedifica dispose au 31 décembre 2021 de lignes de crédit confirmées accordées par dix-neuf prêteurs totalisant 1.987 millions €.

- Aedifica peut utiliser 1.878 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Les intérêts sont fixés pour des périodes allant jusqu'à 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor prévalant au début de la période d'intérêt. 233 millions € de ces lignes de crédit ont été directement contractées par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 54 millions € à taux fixes compris entre 0,8 % et 6,0 % et à hauteur de 55 millions € à taux variable dont 52 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie (étendu à 500 millions € en décembre 2021) se décomposant en 350 millions € (précédemment 250 millions €) pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

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

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 31 décembre 2021, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 250 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 31 décembre 2021, l'encours est de 26 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes ».

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

En outre, au début de l'année 2021, Aedifica a réalisé avec succès une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Ces obligations ont des échéances de 7 et 12 ans avec un coupon de 2,58% et 2,79% respectivement. Le produit de ce USPP – reçu le 4 mars 2021 – a été utilisé pour rembourser le crédit-pont de 150 millions £.

De plus, le 2 septembre 2021, Aedifica a réalisé avec succès sa première émission obligataire durable pour un montant de 500 millions € avec une durée de 10 ans et un coupon de 0,75 % par an.

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica s'élèvent à 580 millions €, soit 28 % de la dette tirée au 31 décembre 2021, soulignant la volonté du Groupe de continuer à diversifier ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le taux d'intérêt effectif moyen*, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 1,4 % après activation des intérêts intercalaires (1,5 % en 2019/2020) ou à 1,6 % avant activation des intérêts intercalaires (1,6 % en 2019/2020). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.232 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (855 millions €) est estimée à 842 millions €.

Au 31 décembre 2021, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais ou britannique en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Pour l'ensemble d'Aedifica, le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux actifs s'élève à 5 % au 31 décembre 2021.

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

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

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

² Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme et des lignes de crédit non confirmées.

En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière au 31 décembre 2021 s'élève à 5,7 ans.

Note annexe 33 : Instruments de couverture

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

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

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

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

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2020	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-1.286
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Oui	0,33	-669
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-2.022
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.275
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.870
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-880
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-2.517
IRS [°]	3.208	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-357
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-1.207
IRS [°]	9.253	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-6.297
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-2.217
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-3.097
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.680
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-2.461
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-1.463
IRS [°]	22.371	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-11.754
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-3.114
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-2.540
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-606
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	-816
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-869
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	-226
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	-177
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	-230
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,7	-184
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	-450
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	-609
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	-346
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	2
CAP	50.000	01/07/2017	3	4	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/01/2019	3	2	Non	0,35	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	100.000	01/04/2019	3	2	Non	0,25	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	04/05/2020	3	1	Non	0,00	0
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	120
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	54
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	58
TOTAL	1.629.832						-50.986

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

^{°°} Nominal amortissable sur la durée du swap.

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2021	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-453
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Non	0,33	-4
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.135
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.063
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.115
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-647
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-1.620
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	353
IRS [°]	2.917	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-224
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-584
IRS [°]	9.021	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-4.996
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-1.022
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-2.148
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.170
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-1.704
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-941
IRS [°]	21.388	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-9.139
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-1.781
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	2.231
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-1.411
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-586
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	295
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	763
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	276
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,05	494
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Non	0,06	477
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-387
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Non	0,46	-123
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Non	0,66	-98
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Non	0,47	-124
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Non	0,70	-101
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Non	0,83	-269
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Non	0,46	-288
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Non	0,63	-192
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Non	0,00	401
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	568
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	431
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	216
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	216
TOTAL	1.978.326						-26.606

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

°° Nominal amortissable sur la durée du swap.

Le montant notionnel total de 1.978 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 528 millions € ;
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 500 millions € ;
- instruments à départ décalé : 950 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-26.606 k€) se ventile comme suit : 6.720 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 33.326 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (711 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à -27.317 k€.

1.2 Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-20.856	-20.922
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	4.273	-3.419
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	3.641	3.485
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	224	0
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	1.204	0
EN FIN D'EXERCICE	-11.514	-20.856

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} janvier 2022 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IFRS 9, de la variation de la juste valeur (+7.917 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2019/2020 (perte de 3 k€) qui a été affectée en 2019/2020 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2020. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace au sens de la norme IAS 39 est de -31 k€ au 31 décembre 2021.

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

Le résultat financier comprend un produit de 17.011 k€ (31 décembre 2020 : un produit de 691 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, correspondant à une perte de 1.332 k€ (31 décembre 2020 : une perte de 1.661 k€) (voir note 16). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 815 k€ (31 décembre 2020 : 2.081 k€).

1.4 Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2021 qui a conduit à comptabiliser un produit de 15.648 k€ dans le compte de résultats et un produit de 9.248 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IFRS 9 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 951 k€ (1.923 k€ au 31 décembre 2020). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 3.670 k€ (1.305 k€ au 31 décembre 2020) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de 3.635 k€ sur le compte de résultats.

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note 36. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 31 décembre 2021, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au cours de l'exercice, Aedifica a couvert partiellement les flux nets résultant de produits financiers de contrats de prêts intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et de charges financières de la dette extérieure en livre sterling ou de dépenses d'investissement au Royaume-Uni par des contrats à terme de livres sterling.

Note annexe 34 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Dettes commerciales	41.399	18.768
Exit tax	298	2.295
Taxes, charges sociales et dettes salariales		
Impôts	4.291	8.696
Rémunérations et charges sociales	3.928	2.285
Autres		
Dividendes des exercices précédents	193	23
TOTAL	50.109	32.067

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes (appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IFRS 9, à l'exclusion des impôts couverts par IAS 12 et des rémunérations et charges sociales couvertes par IAS 19) devrait être réglée dans les douze mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

Note annexe 35 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Revenus immobiliers perçus d'avance	10.198	3.688
Charges financières courues non échues	7.173	3.387
Autres charges à imputer	7.360	3.652
TOTAL	24.731	10.727

L'augmentation est liée à la croissance internationale du Groupe.

Note annexe 36 : Gestion des risques financiers

La gestion financière d'Aedifica vise à lui assurer un accès permanent au crédit, à contrôler le taux d'endettement, ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt et de taux de change. Toutefois, le Groupe reste soumis au risque de liquidité et, en outre, une variation des taux d'intérêt ou des taux de change pourrait avoir une incidence défavorable sur son patrimoine, ses activités, sa situation financière et ses perspectives.

1. Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est détaillé notamment à la page 56 du présent rapport financier annuel. Au 31 décembre 2021, il s'élevait à 40,0 % au niveau statutaire et à 42,6 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi trimestriellement, et son évolution est estimée dans le cadre du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). Cependant, la Société a l'intention de maintenir un taux d'endettement adéquat sur le long terme, de l'ordre de 45 à 50 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 15,3 millions € au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais ou britannique en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande ou en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Pour l'ensemble d'Aedifica, le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux actifs s'élève à 5% au 31 décembre 2021. Dans le cadre de financement supplémentaire, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient données.

2. Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires financiers qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions européennes. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 32.

Au 31 décembre 2021, le Groupe a utilisé ses lignes de crédit bancaire confirmées, son programme de billets de trésorerie à moyen terme et ses obligations à concurrence de 1.811 millions € (31 décembre 2020 : 1.669 millions €) sur un total de 2.788 millions €. Le solde disponible est suffisant pour financer les besoins à court terme ainsi que les projets existants jusqu'à la fin de l'exercice 2022. Le plan financier 2022 comprend des paiements dans le cadre du pipeline confirmé de projets de développement d'un montant d'environ 350 millions €.

Aedifica vise à diversifier davantage ses sources de financement. Dans ce contexte, Aedifica a lancé en 2018 un programme d'émission de billets de trésorerie à différentes échéances. Le programme de billets de trésorerie à court terme est entièrement couvert par les montants disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme. Au 31 décembre 2021, les Medium Term Notes représentaient 87 millions € (31 décembre 2020 : 77 millions €).

Compte tenu du statut légal et réglementaire des SIR, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est faible (sauf en cas de circonstances imprévues), même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, Aedifica est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements (covenants) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 % et que l'EBITDA soit supérieur au double des charges financières nettes. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que, selon l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle de la Société.

Au 31 décembre 2021, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 319 millions € de capital échéant dans l'année, 787 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 981 millions € échéant à plus de 5 ans ; et de 16 millions € d'intérêts échéant dans l'année (31 décembre 2020 : 607 millions € de capital et 9,5 millions € d'intérêts échéant dans l'année).

Les flux de trésorerie contractuels non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont analysés comme suit :

Au 31/12/2021 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.519	-5.331	-4.207	-13.057
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.824	-10.382	-9.577	-23.783
Au 31/12/2020 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.192	-7.578	-4.847	-15.618
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.394	-12.110	-11.075	-26.578

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier (existant ou hautement probable). Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable d'Aedifica. Au 31 décembre 2021, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 90,3 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 6,6 ans.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

A titre d'exemple : en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2022 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 2,3 millions € au 31 décembre

2022. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 1,2 million €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (« interest rate swaps » et « caps »). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport financier et en note annexe 33. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; cependant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait qu'au minimum 60 % de l'endettement est couvert par des « interest rate swaps » (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des « caps ». Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (poste du bilan intitulé « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased costs » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe. Toutefois, cela ne peut être considéré comme une garantie pour l'avenir.

4. Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence nationales et européennes pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis, étant entendu que le risque de contrepartie ne peut être exclu et que la défaillance d'une ou plusieurs contreparties de financement ou de couverture d'Aedifica pourrait avoir un impact négatif sur le patrimoine, l'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou « material adverse changes ») pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

5. Risque de change

Aedifica réalise son chiffre d'affaires et encourt ses charges dans la zone euro et également en livres sterling depuis l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019 et en couronnes suédoises depuis l'acquisition de la société Hoivatilat début janvier 2021 à travers la filiale suédoise de cette dernière. Les fluctuations futures du cours de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, exprimés en euros. Une variation de 10% du taux de change GBP/EUR a un impact d'environ 83,2 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 5,0 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 5,5 millions € sur son résultat net. Une variation de 10% du taux de change SEK/EUR a un impact d'environ 7,9 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe en Suède, d'environ 0,2 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,7 million € sur son résultat net.

Aedifica a financé en partie son portefeuille britannique par une émission obligataire en livres sterling. Cette émission obligataire de 180 millions £ a été réalisée début 2021 par le biais d'un placement privé (170 millions £ avec une échéance de 7 ans et 10 millions £ avec une échéance de 12 ans). Cette obligation constitue une couverture naturelle partielle de ces fluctuations du bilan et limite l'impact sur le taux d'endettement.

Une politique active de couverture est en place pour limiter le risque de change GBP/EUR et son impact sur la performance d'Aedifica, lorsque cela est jugé nécessaire. Cette politique de couverture tient compte, entre autres, de la volatilité du taux de change, qui fait l'objet d'un suivi régulier, et du coût de couverture (qui lui-même dépend de différents éléments). Toutefois, une politique de couverture active ne peut éliminer complètement le risque de change et la Société demeure donc exposée à ce risque. Si l'évolution du taux de change n'était pas couverte, la Société pourrait être exposée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur son patrimoine, son exploitation, sa situation financière et ses perspectives.

Note annexe 37 : Eléments éventuels et engagements

1. Engagements

Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Alphen Raadhuisstraat	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
Am Marktplatz	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	3
Am Schäfersee	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	10
Am Stadtpark	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	5
Am Tierpark	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Blenheim MMCG	UK	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	7
Burlington – projets	UK	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	2
Chard MMCG	UK	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Dublin Stepside	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	25
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	39
Finlande – pipeline 'autre'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	55
Fredenbeck	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Waarder Molendijk	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Guysfield	UK	Rénovation & extension	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	12
Hamburg-Rissen	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	14
HGH Lelystad ^{1,2}	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
Het Gouden Hart Soest ^{1,2}	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	3
LLT Almere Buiten ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Wellingborough Glenvale Park	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
Bois de la Pierre	BE	Construction	Projet en cours (forward funding)	2
Martha Flora Breda	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Goes ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Martha Flora Oegstgeest	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	5
Millbrook Manor	IE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	4
Aylesbury Martin Dalby	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
Kilkenny Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Tramore Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Kilbarry Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Natatorium	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	3
Haus Marxloh	DE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	BE	Rénovation	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	47
Quartier am Rathausmarkt	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Residentie Boldershof	NL	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	1
Réserve foncière	EU	Réserve foncière	Réserve foncière	4
Rosengarten	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	8
Tiel Bladergroenstraat	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Seniorenhaus Lessingstrasse ¹	DE	Acquisition	Acquisition sous conditions suspensives	7
Seniorenheim Haus Wellengrund	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	8
Seniorenquartier Gera	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	20
Seniorenquartier Langwedel	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Schwerin	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	11
Seniorenquartier Sehnde	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
Shipley Canal Works	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	8
Specht Gruppe pipeline 2 (2024)	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	130
St. Doolagh's	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	17
Stadtlohn	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	SE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	6

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Stepping Stones Blaricum ^{1,2}	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
Suède - pipeline 2022	SE	Construction	Projet en cours (forward funding)	2
Seniorenzentrum Berghof	DE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	2
Seniorenzentrum Talblick	DE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	1
't Spelthof	BE	Extension	Projet en cours (forward funding)	6
Twistringén	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Uetze	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Vinea Domini	NL	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	4
De Volder Staete	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	10
Résidence le Douaire	BE	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	17
Wohnstift am Weinberg	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	10
Het Gouden Hart Woudenberg ²	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	4
Zwolle Koestraat	NL	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	5
TOTAL				767

¹ Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2021 (voir note annexe 39).

² Ces projets seront développés dans le cadre du partnership 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.

Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple le paiement d'un supplément de prix (« earn out »), après l'achèvement d'un établissement de soins en respectant le budget maximum accordé par Aedifica.

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Au total, cela concerne environ 5 % de l'ensemble des actifs.

2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société

D'une manière générale, Aedifica bénéficie de garanties de passif et d'actif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.

3. Actifs éventuels

3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

De manière générale, Aedifica obtient dans le cadre de la location de ses immeubles des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable, sous forme de garantie bancaire ou de compte bloqué, et dans certains cas sous forme de caution.

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition (sous quelque forme que ce soit), Aedifica obtient des déclarations et des sûretés conformes aux pratiques du marché.

4. Autres

4.1 Diverses options

- Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux exploitants de ses sites. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses/baux qui ont été accordées aux exploitants de ses sites.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

Note annexe 38 : Acquisitions et cessions d'immeubles de placements

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles* (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
Hailsham	UK	17	-	28/01/2021	Acquisition d'immeuble
Abbot Care Home	UK	19	-	14/01/2021	Acquisition d'immeuble
Stanley Wilson Lodge	UK	14	-	14/01/2021	Acquisition d'immeuble
St Fillans	UK	15	-	14/01/2021	Acquisition d'immeuble
Stepping Stones Blaricum	NL	1	-	26/01/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Nederland Joint Venture BV
Bridhaven	IE	26	-	12/02/2021	Acquisition d'immeuble
Espoo Rajamännynahde	FI	5	-	22/02/2021	Acquisition d'immeuble
Laukaa Peurungantie	FI	4	-	22/02/2021	Acquisition d'immeuble
Martha Flora Oegstgeest	NL	3	-	25/02/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Nederland 3 BV
Shipley Canal Works	UK	2	-	05/03/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Limited
Corby Priors Hall Park	UK	4	-	22/03/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Limited
Zuyder Haven Oss	NL	5	-	30/03/2021	Acquisition d'immeuble
Buyten Haven Dordrecht	NL	4	-	30/03/2021	Acquisition d'immeuble
SARA Seniorenresidenz	DE	10	-	31/05/2021	Acquisition d'immeuble
Waterford	IE	9	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
New Ross	IE	7	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
Buncloody	IE	6	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
Killerig	IE	3	-	17/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Haus Asam	DE	18	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Grünstadt	DE	15	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Berghof	DE	7	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Abundus	DE	18	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Bad Höhenstadt	DE	10	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Hutthurm	DE	12	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Gensingen	DE	17	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Hildegardis	DE	23	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Pz Wiesengrund	DE	6	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Großalmerode	DE	11	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Bad Köstritz	DE	22	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Talblick	DE	8	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Birken	DE	9	-	23/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Alte Zwiernerei	DE	12	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Sörge Loch	DE	17	-	18/06/2021	Acquisition d'immeuble
Aylesbury Martin Dalby	UK	3	-	17/05/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Limited
Martha Flora Breda	NL	3	-	28/05/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Nederland 4 BV
Durbuy	BE	20	-	29/06/2021	Acquisition d'immeuble
Kokkola Ilkantie	FI	9	-	28/06/2021	Acquisition d'immeuble
Kokkola Metsämäentie	FI	3	-	28/06/2021	Acquisition d'immeuble
Kokkola Kärrytie	FI	2	-	28/06/2021	Acquisition d'immeuble
Stadtlohn	DE	2	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Twistringen	DE	2	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Uetze	DE	4	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 6 GmbH
Fredenbeck	DE	1	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Hamburg-Rissen	DE	4	-	29/06/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Residenzen 6 GmbH
Wellingborough Glenvale Park	UK	3	-	02/07/2021	Acquisition de terrain et projet via Sapphire Properties (2016) Limited
Sz Laaberg	DE	12	-	18/08/2021	Acquisition d'immeuble
Sr Lemförde	DE	9	-	13/07/2021	Acquisition d'immeuble
Sz St. Benedikt	DE	15	-	11/08/2021	Acquisition d'immeuble

Bälinge Lövsta 9:19	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Sunnersta 120:2 & 120:4	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Bälinge Lövsta 10:140	SE	2	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Almungeberg 1:21	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Hässlinge 2:3 (Part 1)	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Hässlinge 2:3 (Part 2)	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Nyby 3:68	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Emmekalv 4:325	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Hovsta Gryt 7:2	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Steglitsan 2	SE	5	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Västlunda 2:12	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Anderbäck 1:60	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Törsjö 3:204	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Saga 2	SE	5	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Almungeberg 1:22	SE	3	-	08/09/2021	Acquisition d'immeuble
Volder Staete	NL	2	-	06/07/2021	Acquisition d'immeuble
Milbrook Manor	IE	13	-	26/07/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Ireland Ltd
St.Doolagh's	IE	3	-	26/07/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Ireland Ltd
Dublin Stepside	IE	5	-	23/08/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Ireland Ltd
Priestly Fields	UK	19	-	20/10/2021	Acquisition d'immeuble
Sz Altes Kloster	DE	9	-	06/10/2021	Acquisition d'immeuble
Haus Wedau	DE	9	-	25/10/2021	Acquisition d'immeuble
Haus Marxloh	DE	6	-	25/10/2021	Acquisition d'immeuble
Altadore	IE	18	-	08/10/2021	Acquisition de terrain et projet via JKP Nursing Home Ltd.
Seniorenzentrum Borna	DE	15	-	01/12/2021	Acquisition d'immeuble
The Uplands	UK	14	-	25/10/2021	Acquisition d'immeuble
Amadeushuis Alphen	NL	3	-	16/12/2021	Acquisition de terrain et projet via Aedifica Sonneborgh Real Estate BV
Waarder	NL	3	-	16/12/2021	Acquisition d'immeuble
Carebeek Tiel	NL	2	-	16/12/2021	Acquisition d'immeuble
TOTAL		613			

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

°° et d'intégration en résultat.

Toutes ces opérations sont détaillées dans la section 1 du rapport financier.

Les principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

CESSIONS	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
Randolph House	Royaume-Uni	1,3	08/02/2021
De Notelaer Olen (terrain)	Belgique	0,3	22/03/2021
Service-Residenz Schloss Bensberg	Allemagne	17,5	30/06/2021
Martha Flora Lochem	Pays-Bas	2,0	02/08/2021
The Elms	Royaume-Uni	0,9	26/08/2021
Bois de la Pierre (terrain)	Belgique	0,2	20/09/2021
Residentie La Tour	Pays-Bas	9,7	06/10/2021
Vinea Domini (terrain)	Pays-Bas	0,0	19/11/2021
Devonshire House & Lodge Elburton Heights	Royaume-Uni	7,7	23/11/2021
De Notelaer Olen (terrain)	Belgique	0,2	14/12/2021
Residentie Sibelius	Pays-Bas	14,2	22/12/2021
TOTAL		54,0	

Note annexe 39 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 18 mars 2022 inclus, date de clôture du présent rapport.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
Portefeuille de 9 établissements de soins finnois	28/01/2022	Cession d'un portefeuille de 9 établissements de soins afin d'optimiser le portefeuille immobilier	FI	Finlande
Jyväskylä Haukankaari	31/01/2022	Achèvement d'un projet de développement	FI	Jyväskylä
Seniorenhaus Lessingstrasse	01/02/2022	Acquisition d'une maison de repos après réalisation des conditions suspensives	DE	Wurzen
LLT Almere Buiten	01/02/2022	Achèvement d'un projet de développement	NL	Almere
Het Gouden Hart Soest	04/02/2022	Achèvement d'un projet de développement	NL	Soest
Market Drayton Great Hales	17/02/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement	UK	Market Drayton
Het Gouden Hart Lelystad	25/02/2022	Achèvement d'un projet de développement	NL	Lelystad
Martha Flora Goes	28/02/2022	Achèvement d'un projet de développement	NL	Goes
Stepping Stones Blaricum	28/02/2022	Achèvement d'un projet de développement	NL	Blaricum
Dublin Crumlin	16/03/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement	IE	Dublin
Liminka Saunarannantie	16/03/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Liminka
Kerava Lehmuskatu	16/03/2022	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Kerava

Note annexe 40 : Listes des filiales, entreprises associées et coentreprises

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 3:104 et 3:156 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Pour l'exercice 2021, les filiales néerlandaises d'Aedifica NV font usage de l'exemption prévue à l'article 2:403 du Code civil néerlandais. Par conséquent, les sociétés néerlandaises sont dispensées de déposer des états financiers individuels auprès du registre du commerce aux Pays-Bas.

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest NV	Belgique ¹	Filiale	0879.109.317	100
Immo NV	Belgique	Entr. Associée	0697.566.095	25 ¹¹
Aedifica Asset Management GmbH	Allemagne ²	Filiale	HRB100562	100
Aedifica Verwaltungs GmbH	Allemagne	Filiale	HRB111389	100
Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co. KG	Allemagne	Filiale	HRB110850	94 ¹²
Aedifica Residenzen 1 GmbH & Co. KG	Allemagne	Filiale	HRB112641	94 ¹²
Aedifica Residenzen 2 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB115795	94 ¹²
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB118227	94 ¹²
Aedifica Residenzen West GmbH	Allemagne	Filiale	HRB117957	94 ¹²
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB121918	94 ¹²
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB36193	94 ¹²
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB33909	94 ¹²
Aedifica Luxembourg I SCS	Luxembourg ³	Filiale	B128048	94 ¹²
Aedifica Luxembourg II SCS	Luxembourg	Filiale	B139725	94 ¹²
Aedifica Luxembourg III SCS	Luxembourg	Filiale	B143704	94 ¹²
Aedifica Luxembourg IV SCS	Luxembourg	Filiale	B117441	94 ¹²
Aedifica Luxembourg V SCS	Luxembourg	Filiale	B117445	94 ¹²
Aedifica Luxembourg VI SCS	Luxembourg	Filiale	B132154	94 ¹²
Aedifica Luxembourg VII SCS	Luxembourg	Filiale	B117438	94 ¹²
Aedifica Luxembourg VIII SCS	Luxembourg	Filiale	B117437	94 ¹²
Aedifica Nederland BV	Pays-Bas ⁴	Filiale	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Pays-Bas	Filiale	75102099	100
Aedifica Nederland Services BV	Pays-Bas	Filiale	75.667.800	100
Aedifica Nederland 3 BV	Pays-Bas	Filiale	77.636.309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Pays-Bas	Filiale	81.056.664	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Pays-Bas	Filiale	80.885.551	100
AK JV NL public partnership	Pays-Bas	Joint-venture	81.197.470	50 ¹³
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Pays-Bas	Filiale	84.354.267	75 ¹⁴
CHAPP Holdings Limited	Jersey ⁵	Filiale	109.055	100
CHAPP GP Limited	Jersey	Filiale	109.054	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Patient Properties (Holdings) Limited	Jersey	Filiale	122.972	100
Patient Properties (Beech Court) Limited	Jersey	Filiale	123.678	100
Patient Properties (Springfields) Limited	Jersey	Filiale	123.687	100
Patient Properties (Ashwood) Limited	Jersey	Filiale	123.701	100
Patient Properties (Fountains) Limited	Jersey	Filiale	123.683	100
Patient Properties (Blenheim) Limited	Jersey	Filiale	123.679	100
Patient Properties (Chatsworth) Limited	Jersey	Filiale	123.697	100
Patient Properties (Knights Court) Limited	Jersey	Filiale	123.685	100
Patient Properties (Clarendon) Limited	Jersey	Filiale	123.703	100
Patient Properties (Eltandia) Limited	Jersey	Filiale	123.682	100
Patient Properties (Windmill) Limited	Jersey	Filiale	123.699	100
Patient Properties (Brook House) Limited	Jersey	Filiale	123.680	100
AED Oak Acquisitions (Ottery) Limited	Jersey	Filiale	125.192	100
Aedifica UK Limited	Royaume-Uni ⁶	Filiale	12.351.073	100
Aedifica Finance 1 Limited	Royaume-Uni	Filiale	12.352.308	100
Aedifica Finance 2 Limited	Royaume-Uni	Filiale	12.352.800	100
Maple Court Nursing Home Limited	Royaume-Uni	Filiale	07295828	100
Quercus Homes 2018 Limited	Royaume-Uni	Filiale	11278772	100
Sapphire Properties (2016) Limited	Royaume-Uni	Filiale	09461514	100
Aedifica UK (Amphill) Limited	Royaume-Uni	Filiale	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Limited	Royaume-Uni	Filiale	11159930	100
Marches Care Holdings Limited	Royaume-Uni	Filiale	7097091	100
Priestly Fields Developments Limited	Royaume-Uni	Filiale	10806474	100
Aedifica Management Limited	Royaume-Uni	Filiale	4797971	100
Aureit Holding Oy	Finlande ⁷	Filiale	3092783-5	100
Hoivatilat Oyj	Finlande	Filiale	2241238-0	100
As Oy Seinäjoen Kutojankatu	Finlande	Filiale	2779544-8	100
Koy Espoon Fallåkerinrinne	Finlande	Filiale	2241238-0	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finlande	Filiale	2620688-3	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finlande	Filiale	2755334-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finlande	Filiale	3134900-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finlande	Filiale	3201659-2	100
Koy Espoon Meriviitatie	Finlande	Filiale	3117665-8	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finlande	Filiale	2720369-2	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finlande	Filiale	2787263-4	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finlande	Filiale	3194972-9	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finlande	Filiale	2669018-5	100
Koy Euran Kärjämäentie	Finlande	Filiale	2748087-6	100
Koy Hakalahden Majakka	Finlande	Filiale	2842931-9	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finlande	Filiale	2668724-2	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finlande	Filiale	2988685-3	100
Koy Helsingin Ensikodintie 4	Finlande	Filiale	2752188-5	100
Koy Helsingin Kansantie	Finlande	Filiale	3220641-7	100
Koy Helsingin Pakarituventie	Finlande	Filiale	3214270-8	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	Finlande	Filiale	3131782-8	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finlande	Filiale	3009977-7	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finlande	Filiale	2749865-4	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finlande	Filiale	3175924-7	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finlande	Filiale	2826099-8	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finlande	Filiale	2669024-9	100
Koy Iisalmen Kangaslamintie	Finlande	Filiale	2840090-3	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finlande	Filiale	2826102-6	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finlande	Filiale	2882785-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finlande	Filiale	3005776-1	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finlande	Filiale	2917923-5	100
Koy Joutsenon Päiväkoti	Finlande	Filiale	2911674-4	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finlande	Filiale	2907399-1	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finlande	Filiale	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finlande	Filiale	2763296-4	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finlande	Filiale	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finlande	Filiale	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finlande	Filiale	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finlande	Filiale	2575556-5	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finlande	Filiale	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finlande	Filiale	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Vävypojanpolku	Finlande	Filiale	2639227-6	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finlande	Filiale	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurmینیitynkatu	Finlande	Filiale	2774063-1	100
Koy Kajaanin Erätie	Finlande	Filiale	2838030-8	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finlande	Filiale	2749663-2	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finlande	Filiale	2951667-6	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finlande	Filiale	2681416-8	100
Koy Kajaanin Valonkatu	Finlande	Filiale	3164208-1	100
Koy Kalajoen Hannilantie	Finlande	Filiale	2870293-6	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finlande	Filiale	2768549-2	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finlande	Filiale	2262908-8	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finlande	Filiale	2688361-4	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finlande	Filiale	2940754-1	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finlande	Filiale	2224949-9	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finlande	Filiale	3112115-5	100
Koy Keravan Männiköntie	Finlande	Filiale	3256470-8	100
Koy Keuruun Tehtaanatie	Finlande	Filiale	2774061-5	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finlande	Filiale	2877302-1	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finlande	Filiale	2692080-9	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finlande	Filiale	2760856-9	100
Koy Kokkolan Kaartelankatu 68	Finlande	Filiale	2955766-2	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finlande	Filiale	2668743-7	100
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	Finlande	Filiale	2771913-8	100
Koy Kotka Särnäjäntie 6	Finlande	Filiale	3115519-5	100
Koy Kotkan Loitsutie	Finlande	Filiale	3169793-9	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu	Finlande	Filiale	2795792-9	100
Koy Kouvola Vainiolankuja	Finlande	Filiale	2225111-8	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finlande	Filiale	3134903-7	100
Koy Kouvolan Pappilantie	Finlande	Filiale	2697590-6	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finlande	Filiale	2792313-9	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finlande	Filiale	2941695-8	100
Koy Kouvolan Vinttikäivontie	Finlande	Filiale	2955751-5	100
Koy Kuopion Amerikanraitti	Finlande	Filiale	2543325-9	100
Koy Kuopion Männistökatu	Finlande	Filiale	2837113-7	100
Koy Kuopion Opistokuja	Finlande	Filiale	3127190-3	100
Koy Kuopion Pirtinkaari	Finlande	Filiale	3176660-7	100
Koy Kuopion Portti A2	Finlande	Filiale	2873993-1	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finlande	Filiale	2874104-6	100
Koy Kuopion Sipulikatu	Finlande	Filiale	2770280-3	100
Koy Lahden Jahtikatu	Finlande	Filiale	2509836-6	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finlande	Filiale	2861249-8	100
Koy Lahden Makarantie	Finlande	Filiale	3008794-4	100
Koy Lahden Piisaminkatu	Finlande	Filiale	2988683-7	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finlande	Filiale	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finlande	Filiale	2675831-1	100
Koy Laihia Jarrumiehentie	Finlande	Filiale	2675827-4	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finlande	Filiale	2798400-3	100
Koy Laukaan Hytösenkuja	Finlande	Filiale	2877591-6	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finlande	Filiale	2681456-3	100
Koy Laukaan Saratie	Finlande	Filiale	2821700-9	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finlande	Filiale	2896187-4	100
Koy Lohjan Ansatie	Finlande	Filiale	2553773-6	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finlande	Filiale	2768296-1	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Lohjan Sahapiha	Finlande	Filiale	3130512-2	100
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Finlande	Filiale	3132701-4	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finlande	Filiale	2887703-1	100
Koy Maskun Ruskontie	Finlande	Filiale	2648698-5	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finlande	Filiale	2610017-3	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finlande	Filiale	2915481-2	100
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finlande	Filiale	3004499-5	100
Koy Mikkelin Ylännentie 10	Finlande	Filiale	2864738-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finlande	Filiale	2751792-3	100
Koy Mynämäen Opintie	Finlande	Filiale	2839320-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finlande	Filiale	2957425-1	100
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Finlande	Filiale	2505670-5	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu	Finlande	Filiale	2761813-4	100
Koy Nokian Luhtatie	Finlande	Filiale	1056103-9	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finlande	Filiale	2882228-4	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finlande	Filiale	2772561-8	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finlande	Filiale	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finlande	Filiale	2415548-8	100
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	Finlande	Filiale	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finlande	Filiale	3202629-9	100
Koy Oulun Isopurjeentie	Finlande	Filiale	2750819-7	100
Koy Oulun Jahtivoudintie	Finlande	Filiale	2255743-2	100
Koy Oulun Juhlarasssi	Finlande	Filiale	2759228-8	100
Koy Oulun Kehätie	Finlande	Filiale	3217953-5	100
Koy Oulun Paulareitti	Finlande	Filiale	2613681-1	100
Koy Oulun Raamipolku	Finlande	Filiale	2512290-1	100
Koy Oulun Rakkakiventie	Finlande	Filiale	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finlande	Filiale	2577582-2	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finlande	Filiale	3008792-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finlande	Filiale	3100847-8	100
Koy Oulun Siilotie	Finlande	Filiale	2899591-9	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finlande	Filiale	3006511-2	100
Koy Oulun Ukkoherantie A	Finlande	Filiale	2920514-9	100
Koy Oulun Ukkoherantie B	Finlande	Filiale	3141465-2	100
Koy Oulun Valjastie	Finlande	Filiale	2781801-3	100
Koy Oulun Villa Sulkakuja	Finlande	Filiale	3139840-2	100
Koy Oulunsalon Vihannestie	Finlande	Filiale	2695880-7	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finlande	Filiale	3127183-1	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finlande	Filiale	2853714-1	100
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Finlande	Filiale	2903250-8	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finlande	Filiale	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Pereensaarentie	Finlande	Filiale	2593596-1	100
Koy Porin Kerhotie	Finlande	Filiale	2808085-8	100
Koy Porin Koekatu	Finlande	Filiale	3145625-4	100
Koy Porin Ojantie	Finlande	Filiale	2835076-6	100
Koy Porin Palokärjentie	Finlande	Filiale	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finlande	Filiale	2735199-4	100
Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finlande	Filiale	2760328-2	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finlande	Filiale	2951666-8	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finlande	Filiale	2588814-9	100
Koy Raahe Kirkkokatu	Finlande	Filiale	2746305-6	100
Koy Raahen Palokunnanhoivi	Finlande	Filiale	3143874-2	100
Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finlande	Filiale	2326426-0	100
Koy Raisio Tenavakatu	Finlande	Filiale	2917887-3	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finlande	Filiale	2553772-8	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finlande	Filiale	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finlande	Filiale	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finlande	Filiale	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	Finlande	Filiale	3110312-5	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finlande	Filiale	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finlande	Filiale	2754616-9	100
Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finlande	Filiale	3008789-9	100
Koy Salon Papinkuja	Finlande	Filiale	2789540-6	100
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	Finlande	Filiale	3155224-6	100
Koy Siilinjärven Honkarannantie	Finlande	Filiale	2872995-2	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finlande	Filiale	2947087-4	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finlande	Filiale	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finlande	Filiale	2854061-5	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finlande	Filiale	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarretie	Finlande	Filiale	2878144-3	100
Koy Sipoon Satotalmantie	Finlande	Filiale	2870619-5	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finlande	Filiale	2743701-8	100
Koy Tampereen Haiharansuu	Finlande	Filiale	2917890-2	100
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finlande	Filiale	3192647-1	100
Koy Tampereen Sisunaukio	Finlande	Filiale	2648697-7	100
Koy Teuvan Tuokkolantie	Finlande	Filiale	2355346-8	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finlande	Filiale	2225109-7	100
Koy Turun Lemmontie	Finlande	Filiale	2816984-4	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finlande	Filiale	2551472-9	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finlande	Filiale	2842686-3	100
Koy Turun Paltankatu (care home)	Finlande	Filiale	3171440-1	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finlande	Filiale	2845199-7	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finlande	Filiale	2729980-7	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finlande	Filiale	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	Finlande	Filiale	2660277-1	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finlande	Filiale	3005414-9	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finlande	Filiale	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finlande	Filiale	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finlande	Filiale	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finlande	Filiale	2797654-8	100
Koy Vaasan Märikaiventie	Finlande	Filiale	2766340-2	100
Koy Vaasan Tehokatu	Finlande	Filiale	1743075-2	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finlande	Filiale	2246849-9	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finlande	Filiale	3000725-4	100
Koy Valkeakosken Kirkkotie	Finlande	Filiale	2882784-3	100
Koy Vantaan Asolantie (care home)	Finlande	Filiale	3244769-1	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finlande	Filiale	2319120-9	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finlande	Filiale	2656382-1	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finlande	Filiale	2933844-3	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finlande	Filiale	2755333-4	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finlande	Filiale	2675834-6	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finlande	Filiale	2711240-8	100
Koy Varkauden Kaura-ahontie	Finlande	Filiale	2691248-9	100
Koy Varkauden Savontie	Finlande	Filiale	2798803-9	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finlande	Filiale	2796607-5	100
Koy Vihdin Pengerkuja	Finlande	Filiale	2616455-6	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finlande	Filiale	2855519-8	100
Koy Yliveskan Alpuumintie	Finlande	Filiale	2625959-8	100
Koy Yliveskan Mikontie 1	Finlande	Filiale	3004201-7	100
Koy Yliveskan Ratakatu 12	Finlande	Filiale	2850860-7	100
Koy Ylöjärven Mustarastaantie	Finlande	Filiale	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finlande	Filiale	2620686-7	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finlande	Filiale	2690219-2	100
Hoivatilat AB	Suède ^s	Filiale	559169-2461	100
Hoivatilat Holding AB	Suède	Filiale	559192-8311	100
Hoivatilat Holding 2 AB	Suède	Filiale	559204-7426	100
Älmhult Kungskapsgratan AB	Suède	Filiale	559149-1732	100
Norrtälje Östhamra Förskola AB	Suède	Filiale	559180-2078	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Gråmunkehöga LSS Boende AB	Suède	Filiale	559131-8877	100
Heby LSS boende AB	Suède	Filiale	559073-5634	100
Förskola Mesta 6:56 AB	Suède	Filiale	559195-0570	100
Förskola Kalleberga AB	Suède	Filiale	559204-7392	100
Strängnäs Bivägen AB	Suède	Filiale	559232-8685	100
Tierp LSS Boende AB	Suède	Filiale	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB	Suède	Filiale	559234-9079	100
Hoivatil Holding 3 AB	Suède	Filiale	559296-1519	100
Fanna 24:19 AB (Enköping LSS)	Suède	Filiale	559252-4788	100
Hoivatil Holding 4 AB	Suède	Filiale	559301-4979	100
Hoivatil Holding 5 AB	Suède	Filiale	559318-8286	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB	Suède	Filiale	559150-0938	100
Örebro Törsjö LSS boende AB	Suède	Filiale	559163-1931	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB	Suède	Filiale	559150-0979	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB	Suède	Filiale	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB	Suède	Filiale	559190-6267	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB	Suède	Filiale	559152-7147	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB	Suède	Filiale	559163-3788	100
Lhaolm Nyby LSS boende AB	Suède	Filiale	559149-6335	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB	Suède	Filiale	559152-2247	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB	Suède	Filiale	559131-1468	100
Uppsala Bäling Lövssta 1 LSS boende AB	Suède	Filiale	556908-5391	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB	Suède	Filiale	556900-2024	100
Uppsala Bäling Lövssta 2 LSS boende AB	Suède	Filiale	556864-9460	100
Aedifica Ireland Limited	Irlande ⁹	Filiale	683.400	100
Prudent Capital Limited	Irlande	Filiale	562.309	100
JKP Nursing Home Limited	Irlande	Filiale	483.964	100
Mallowville SL	Espagne ¹⁰	Filiale	B16839649	100

¹ Hormis Immo SA (établie Avenue Louise 331 à 1050 Brussels), les entités belges sont établies Rue Belliard 40 box 11 in 1040 Brussels (Belgique).

² Les entités allemandes sont établies Gervinusstraße 15-17 à 60322 Frankfurt am Main (Allemagne).

³ Les entités luxembourgeoises sont établies rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxembourg).

⁴ Les entités néerlandaises sont établies Herengracht 466 in 1017 CA Amsterdam (Pays-Bas).

⁵ Les entités de Jersey sont établies 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey).

⁶ Les entités anglaises sont établies 8 Sackville Street in London W1S 3DG (Royaume-Uni).

⁷ Les entités finlandaises sont établies Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finlande).

⁸ Les entités finlandaises sont établies Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Suède).

⁹ Les entités irlandaises sont établies 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Irlande).

¹⁰ Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Spain)

¹¹ Les 75% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.

¹² Les 6% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.

¹³ Les 50% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.

¹⁴ Les 25% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.

Note annexe 41 : Respect de contraintes du statut de SIR

(x 1.000 €)		31/12/2021	31/12/2020
Taux d'endettement consolidé (max. 65%)			
Dettes financières non courantes		1.756.679	1.062.297
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	62.828	56.840
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	+	500	0
Dettes financières courantes	+	324.398	604.402
Autres passifs financiers courants (excepté instruments de couverture)	+	2.616	2.077
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	50.109	32.067
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	2.197.130	1.757.683
Total actif		5.161.867	4.067.175
Instruments de couverture	-	-6.720	-234
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	5.155.147	4.066.941
Taux d'endettement (en %)	/	42,62%	43,22%
Capacité d'investissements - taux d'endettement 60%		895.958	682.482
Capacité d'investissements - taux d'endettement 65%		1.153.716	885.829

Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble d'actifs

Voir section 1.2 du chapitre « Facteurs de risque » du rapport financier annuel 2021.

Evaluation des immeubles de placement par des experts évaluateurs

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts évaluateurs Cushman & Wakefield SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB et CBRE Unlimited Company.

Note annexe 42 : Juste valeur

Conformément à IFRS 13, les éléments du bilan pour lesquels la juste valeur peut être calculée sont présentés, et ventilés en niveaux tels que définis par IFRS 13, ci-dessous :

(x 1.000 €)	31/12/2021				31/12/2020	
	Catégorie	Niveau	Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants			7.479	7.479	1.162	1.162
a. Instruments de couverture	C	2	6.720	6.720	234	234
b. Autres	A	2	759	759	928	928
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	C	2	40.522	40.522	36.998	36.998
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	20.434	20.434	12.698	12.698
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	7.368	7.368	5.177	5.177
Trésorerie et équivalents de trésorerie	A	1	15.335	15.335	23.546	23.546
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes	A	2	-1.756.679	-1.747.144	-1.062.297	-1.078.770
Autres passifs financiers non courants						
a. Instruments de couvertures autorisés	C	2	-33.326	-33.326	-51.220	-51.220
b. Autres	A	2	-62.828	-62.828	-56.840	-56.840
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	-324.398	-324.398	-604.402	-604.402
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	-49.811	-49.811	-29.772	-29.772
Autres passifs financiers courants	A	2	-2.616	-2.616	-2.077	-2.077

Les catégories en question suivent la classification prescrite par IFRS 9 :

- catégorie A : Actifs ou passifs financiers (y compris les débiteurs et les prêts) comptabilisés au coût amorti ;
- catégorie B : Actifs ou passifs comptabilisés à la juste valeur via le résultat net ;
- catégorie C : Actifs ou passifs obligatoirement évalués à la juste valeur via le résultat net.

Les instruments de couverture autorisés appartiennent à la catégorie C, à l'exception des instruments de couverture qui répondent aux exigences de la comptabilité de couverture (cf. IFRS 9), où les variations de juste valeur sont enregistrées dans les capitaux propres.

Note annexe 43 : Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS et Aedifica Residenzen Nord GmbH à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres » (voir notes annexes 16 et 24).

Note annexe 44 : Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measure – 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 le rapport financier annuel (y compris les présents états financiers) sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la présente annexe. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes.

Note annexe 44.1 : Immeubles de placement

Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur.

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

Note annexe 44.2 : 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 €)	01/01/2021 - 31/12/2021	01/01/2020 - 31/12/2020
Revenus locatifs	232.118	187.535
- Effet des variations de périmètre	-51.537	-10.240
= Revenus locatifs à périmètre constant*	180.581	177.295

Note annexe 44.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV à XV du compte de résultats.

Aedifica utilise la marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

31/12/2021

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

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

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

31/12/2020 (18 mois)

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	Inter-sectoriel	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
Revenus locatifs (a)	86.682	49.174	35.537	60.811	27.029	272	0	0	0	0	259.505
Résultat locatif net (b)	86.667	49.168	35.144	58.280	26.630	272	0	0	0	0	256.161
Résultat immobilier (c)	86.655	48.802	35.274	58.133	27.081	269	0	0	0	0	256.214
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	0	0	0	0	247.703
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	0	0	-36.081	0	211.622
Marge opérationnelle* (d)/(b)											96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)											82,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)											44.539

Note annexe 44.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats.

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

Note annexe 44.5 : Taux d'intérêt

Aedifica utilise le taux d'intérêt effectif moyen* et le taux d'intérêt effectif moyen avant activation ou refacturation des intérêts intercalaires et IFRS 16* pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes (après ou avant activation ou refacturation des intérêts intercalaires et IFRS 16*) annualisées divisées par la dette financière moyenne pondérée.

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

Au 31 décembre 2021, le taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c), y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (voir note annexe 15), serait de 1,6 % (31 décembre 2020 : 1,7 %).

Note annexe 44.6 : Capitaux propres

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisé pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. 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 €)	31/12/2021	31/12/2020
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.781.171	2.170.311
- Effet de la distribution du solde du dividende 2019/2020	0	-47.181
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2019/2020	2.781.171	2.123.130
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	27.317	52.212
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	2.808.488	2.175.342

Note annexe 44.7 : 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 (voir pages 152-163) la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM :

- l'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Dans le cas d'Aedifica, l'EPRA Earnings* correspond parfaitement au résultat hors variations de juste valeur précédemment utilisé dans sa communication financière. L'EPRA Earnings* est calculé en note annexe 19 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).
- l'EPRA Net Reinstatement Value* représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Net Reinstatement Value part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société. L'EPRA NRV* est calculé dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.
- l'EPRA Net Tangible Assets* représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Net Tangible Assets part de l'hypothèse que la société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être élués. L'EPRA NTA* est calculé dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.
- l'EPRA Net Disposal Value* représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Net Disposal Value représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts. L'EPRA NDV* est calculé dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.
- l'EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* et l'EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA. Ils sont calculés dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.

Note annexe 45 : Regroupement et dégroupement d'entreprises

Au cours de l'exercice 2021, le Groupe a réalisé le regroupement d'entreprise suivant :

- le 26 octobre 2021, Aedifica UK Limited, filiale anglaise du Groupe, a acquis 100 % des actions de Layland Walker Ltd (renommé Aedifica UK Management Ltd), la société qui a fourni des services de gestion immobilière pour le portefeuille britannique qu'Aedifica a acquis en 2019.

Les informations relatives à l'actif net acquis, au goodwill et à leur contrepartie sont fournies ci-dessous :

(x 1.000 £)	Juste valeur
Créances fiscales et autres actifs courants	218
Comptes de régularisation	17
Trésorerie et équivalents de trésorerie	115
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	-34
Comptes de régularisation	-10
Actif net acquis	306
Goodwill	3.043
Contrepartie	3.349
dont contrepartie trésorerie	3.349

2. Comptes annuels statutaires abrégés 2021

Les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège.

Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA.

Compte de résultats statutaire abrégé

Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)		31/12/2021	31/12/2020 (12 mois - période retraitée)	31/12/2020 (18 mois)
I.	Revenus locatifs	85.482	74.744	110.255
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1	23	-67
Résultat locatif net		85.481	74.767	110.188
IV.	Récupération de charges immobilières	0	0	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.158	1.377	1.608
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats	-1.111	-1.377	-1.608
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-47	-79	-107
Résultat immobilier		85.481	74.688	110.081
IX.	Frais techniques	-163	-181	-264
X.	Frais commerciaux	0	0	0
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	0	0
XII.	Frais de gestion immobilière	-95	-601	-822
XIII.	Autres charges immobilières	0	65	201
Charges immobilières		-260	-717	-885
Résultat d'exploitation des immeubles		85.221	73.971	109.196
XIV.	Frais généraux de la société	-17.175	-14.848	-21.950
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	673	1.929	3.995
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		68.719	61.051	91.241
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	199	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	32.487	19.308	38.635
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	-2.239	462	-781
Résultat d'exploitation		99.166	80.822	129.095
XX.	Revenus financiers	116.143	64.521	98.693
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-25.505	-22.556	-31.362
XXII.	Autres charges financières	-5.296	-3.128	-5.218
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	14.621	-4.620	-858
Résultat financier		99.963	34.218	61.255
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	3.525	1.144	3.066
Résultat avant impôt		202.654	116.183	193.416
XXV.	Impôts des sociétés	-4.359	-5.040	-6.615
XXVI.	Exit tax	-121	0	0
Impôt		-4.480	-5.040	-6.615
Résultat net		198.174	111.143	186.801
Résultat de base par action (€)		5,70	4,05	7,05
Résultat dilué par action (€)		5,70	4,05	7,05

Etat du résultat global statutaire abrégé

Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Résultat net	198.174	186.801
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	4.273	-3.419
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	6.179	5.150
Résultat global	208.626	188.532

Bilan statutaire abrégé

ACTIF Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.772	1.716
C. Immeubles de placement	1.819.073	1.421.696
D. Autres immobilisations corporelles	1.873	2.519
E. Actifs financiers non courants	2.166.278	2.121.515
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	1.071	0
Total actifs non courants	3.990.067	3.547.446
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	165
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	11.024	8.310
E. Créances fiscales et autres actifs courants	466.381	6.049
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.352	3.815
G. Comptes de régularisation	2.239	780
Total actifs courants	484.996	19.119
TOTAL DE L'ACTIF	4.475.063	3.566.565

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	917.101	836.401
B. Primes d'émission	1.301.002	1.054.109
C. Réserves	219.634	69.562
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	221.638	181.026
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-31.761	-26.769
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-12.784	-23.233
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-23.820	-22.964
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	70	-4.746
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-6.240	-2.630
m. Autres réserves	3.015	-1.805
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	63.622	-33.712
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.894	4.395
D. Résultat net de l'exercice	198.174	186.801
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.635.911	2.146.873
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.480.304	828.953
a. Etablissements de crédit	683.147	752.068
c. Autres	797.157	76.885
C. Autres passifs financiers non courants	36.028	50.193
a. Instruments de couvertures autorisés	32.130	48.998
b. Autres	3.898	1.195
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	9.929	7.736
Total des passifs non courants	1.526.261	886.882
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	290.033	516.210
a. Etablissements de crédit	40.033	266.210
c. Autres	250.000	250.000
C. Autres passifs financiers courants	606	441
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	12.150	12.245
a. Exit tax	298	315
b. Autres	11.852	11.930
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	10.102	3.914
Total des passifs courants	312.891	532.810
TOTAL DU PASSIF	1.839.152	1.419.692
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	4.475.063	3.566.565

État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

(x 1.000 €)	01/07/2019	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acompte sur dividende	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2020
Capital	624.713	198.311	13.377	0	0	0	0	0	0	0	836.401
Primes d'émission	565.068	455.814	33.227	0	0	0	0	0	0	0	1.054.109
Réserves	106.674	0	0	-75.309	0	1.731	36.466	0	0	0	69.562
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	147.528	0	0	0	0	0	31.702	1.796	0	0	181.027
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-21.925	0	0	0	0	0	-4.854	10	0	0	-26.769
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-24.960	0	0	0	0	1.731	-4	0	0	0	-23.233
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.991	0	0	0	0	0	-3.973	0	0	0	-22.964
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	0	0	-4.746	0	0	0	-4.746
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-1.694	0	0	0	0	0	-936	0	0	0	-2.630
m. Autres réserves	798	0	0	0	0	0	-796	-1.805	0	0	-1.806
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	25.919	0	0	-75.309	0	0	20.072	0	-4.395	0	-33.712
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	0	0	0	0	0	0	0	0	4.395	0	4.395
Résultat de l'exercice	90.689	0	0	0	0	186.802	-90.689	0	0	0	186.801
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	1.387.144	654.125	46.604	-75.309	0	188.533	-54.223	0	0	0	2.146.873

(x 1.000 €)	01/01/2021	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Compte sur dividende	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2021
Capital	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	0	-1	917.101
Primes d'émission	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Réserves	69.562	0	0	0	0	10.452	139.620	0	0	0	219.634
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	181.027	0	0	0	0	0	44.498	-3.886	0	0	221.639
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-26.769	0	0	0	0	0	-5.863	871	0	0	-31.761
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-23.233	0	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-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	-22.964	0	0	0	0	0	-856	0	0	0	-23.820
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-4.746	0	0	0	0	0	4.816	0	0	0	70
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-2.630	0	0	0	0	0	-3.611	0	0	1	-6.240
m. Autres réserves	-1.806	0	0	0	0	0	1.806	3.015	0	-1	3.014
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	-33.712	0	0	0	0	0	97.334	0	0	0	63.622
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	4.395	0	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Résultat de l'exercice	186.801	0	0	0	0	198.174	-186.801	0	0	0	198.174
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.146.873	281.317	46.277	0	0	208.626	-47.181	0	0	-1	2.635.911

Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

PROPOSITION D'AFFECTATION Exercice clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
A. Résultat net	198.174	186.801
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	43.494	42.286
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	51.484	44.498
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-22.458	-5.863
3. Transfert à la 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 (-)	-31	-3
4. Transfert à la 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 (+)	0	0
5. Transfert à la 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 (-)	0	-856
6. Transfert à la 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 (+)	15.984	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-514	4.816
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-1.121	-3.611
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	-3.015	1.806
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
12. Transfert à la 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	3.165	1.499
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	111.079	111.723
D. Rémunération du capital - autre que C	7.417	10.767
Rémunération proposée du capital (C + D)	118.496	122.490
Résultat à reporter	36.184	22.025
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	917.101	836.401
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	1.301.002	1.054.109
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	218.903	191.087
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-12.815	-24.967
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 (+/-)	-7.836	-23.820
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	70
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
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
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	2.425.414	2.038.774
Actif net	2.635.911	2.222.182
Acompte sur dividende	0	-75.309
Solde du dividende	-118.496	-47.181
Actif net après distribution	2.517.415	2.099.692
Marge restante après distribution	92.001	60.918

Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Le résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net	198.174	186.801
Amortissements	789	1.780
Réductions de valeur	0	15
Autres éléments non monétaires	-27.427	-10.308
Résultat sur vente de biens immobiliers	-199	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-32.487	-38.635
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat corrigé	138.850	139.653
Dénominateur° (en actions)	34.851.824	26.628.340
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION° (en € par action)	3,98	5,24
Acompte sur dividende	0	75.309
Solde du dividende	118.496	47.181
Dividende total proposé	118.496	122.490
RATIO DE DISTRIBUTION (MIN. 80%)	85%	88%

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

État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

(x 1.000 €)	Capitaux propres au 31/12/2021	Affectation proposée du résultat	Capitaux propres au 31/12/2021 après affectation proposée du résultat
Capital	917.101	0	917.101
Primes d'émission	1.301.002	0	1.301.002
Réserves	219.634	198.174	417.808
a. Réserve légale	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	221.639	51.484	273.123
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-31.761	-22.458	-54.219
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-12.784	-31	-12.815
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	-23.820	15.984	-7.836
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	70	-514	-444
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0
h. Réserve pour actions propres	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-6.240	-1.121	-7.361
m. Autres réserves	3.014	-3.015	-1
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	63.622	154.680	218.302
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.894	3.165	9.059
Résultat de l'exercice	198.174	-198.174	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.635.911	0	2.635.911

Informations complémentaires





1. Vérification externe

1. Rapport des experts évaluateurs¹

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica au 31 décembre 2021.

Aedifica a confié à chacun des dix experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

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

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

Sur base des dix évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 4.854.160.580 €³ au 31 décembre 2021, y compris 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL ou 4.836.970.580 € après déduction de la part de 50 % de la joint-venture AK JV NL détenue par l'autre société partenaire. Les immeubles de placement en exploitation⁴ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 4.686.521.296 € (à l'exclusion de 50 % de la valeur des actifs détenus par l'autre société partenaire de la joint-venture AK JV NL). Les loyers contractuels s'élèvent à 258.499.967 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,52 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,52 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à €259.723.163, soit un rendement locatif initial de 5,54 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change du 31/12/2021 (1,118879 €/£ et 10,2887SEK/€, taux de change du dernier jour ouvrable du trimestre précédent).

Au 31 décembre 2021:

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1.218.690.277 €, dont 1.213.217.395 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 63.874.708 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Allemagne s'élève à 1.102.437.000 €, dont 1.057.513.553 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 55.213.734 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,2 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à 604.565.000 €, dont 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les associés de la joint-venture AK JV NL. Les immeubles de placement en exploitation après déduction de la part de 50 % détenue par la société partenaire de la joint-venture s'élèvent à 564.105.000 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 31.255.429 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au Royaume-Uni s'élève à 699.633.000 £, dont 691.178.123 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 44.471.056 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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

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

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

4. Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Finlande s'élève à 909.147.400 €, dont 859.850.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 46.517.597 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Suède s'élève à 816.400.000 SEK, dont 805.900.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 40.043.640 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 5,0% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Irlande s'élève à 105.755.000 €, dont 91.841.054 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 4.879.750 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur du terrain en Espagne s'élève à 2.500.000 €.

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

Opinions des experts évaluateurs¹

Experts évaluateurs		Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 31 décembre 2021	Valeur d'investissement (avant deduction des droits de mutation ²)
Cushman & Wakefield Belgium SA	Emeric Inghels	608.131.000 €	623.714.000 €
Stadim BV	Céline Janssens & Tim Leysen	610.559.277 €	625.823.680 €
CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	643.150.000 €	686.493.928 €
Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	459.287.000 €	494.960.000 €
Cushman & Wakefield VOF	Jan Vriend & Niek Drent	510.880.000 € ³	551.450.000 € ³
CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	93.685.000 € ³	102.046.887 € ³
Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	Tom Robinson	669.633.000 £ (831.716.714 € ⁴)	746.143.981 £ (887.008.503 € ⁴)
Jones Lang LaSalle Finland Oy	Tero Lehtonen & Mikko Kuusela	909.147.400 €	931.876.085 €
Jones Lang LaSalle Finland Oy	Tero Lehtonen & Mikko Kuusela	2.500.000 €	2.550.000 €
JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	816.400.000 SEK (79.349.189 € ⁵)	828.832.487 SEK (80.557.552 € ⁵)
CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	105.755.000 €	116.273.348 €

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

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

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

4. Sur base du taux de change de 1,18879 €/£ au 31/12/21; taux du dernier jour ouvrable du trimestre.

5. Sur base du taux de change de 10,2887 SEK/€ au 31/12/21; taux du dernier jour ouvrable du trimestre.



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Aedifica SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2021, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 11 mai 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 10 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Aedifica SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 5.161.867 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 282.825 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières telles qu'adoptées par l'Union Européenne (« IFRS ») et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing – « ISAs »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus

amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement



**Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2021 (suite)**

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (94%) des actifs du Groupe. Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Certaines hypothèses utilisées pour l'évaluation sont peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et de ce fait, requiert du jugement du management, et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes de valorisation de notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts externes. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents,
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses utilisées dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 22 aux Comptes Consolidés.

Evaluation des instruments dérivés

Description du point clé de l'audit

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) et options (CAPs) destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables et a conclu dans le courant de l'année des contrats à terme afin de couvrir son risque de change. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat et/ou des fonds propres. Conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers – comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats, sauf pour une partie des IRS, pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture (« cash-flow hedging »), qui permet de classer l'essentiel des variations de juste valeur dans la rubrique des capitaux propres (« 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 »). Le risque d'audit réside d'une part dans les complexités liées à la détermination de la juste valeur de ces dérivés et, d'autre part, dans l'application correcte de la comptabilité de couverture pour les contrats IRS qui sont classifiés par le Groupe comme cash-flow hedging et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit calculés par un expert externe. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués par cet expert externe.



**Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2021 (suite)**

- Pour la bonne application de la comptabilité de couverture, nous avons évalué les tests d'efficacité réalisés par l'expert externe engagé par le Groupe, et nous avons comparé le volume des dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture est appliquée avec le volume des dettes à taux variables projeté sur les exercices à venir, afin d'identifier toute surcouverture éventuelle susceptible de compromettre l'application de la comptabilité de couverture.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 33 aux Comptes Consolidés.

Goodwill impairment

Description du point clé de l'audit

En janvier 2020, Aedifica a acquis sa filiale finlandaise Hoivatilat impliquant un goodwill dans les Etats Financiers Consolidés d'Aedifica NV pour un montant de 161,7 millions d'euros.

Conformément à la norme IAS 36 "Dépréciation d'actifs", le Groupe effectue des tests de dépréciation au moins une fois par an.

L'évaluation par la direction des dépréciations potentielles sur ce goodwill est basée sur une méthode d'actualisation des flux de trésorerie (DCF) de la participation sous-jacente dans Hoivatilat, qui est basée sur des budgets approuvés par le Conseil d'Administration de la filiale. Cette analyse nécessite des jugements et des évaluations par la direction des hypothèses utilisées, y compris la détermination des flux de trésorerie futurs d'Hoivatilat ainsi que la détermination du taux d'actualisation, qui sont complexes et subjectifs. Des modifications de ces hypothèses pourraient entraîner des changements significatifs de la valeur estimée, ce qui pourrait avoir un effet potentiel sur les dépréciations potentielles devant être comptabilisées au niveau du goodwill, et dès lors est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons évalué le processus de la direction pour identifier les indicateurs de dépréciation;
- Nous avons évalué les méthodes de valorisation utilisées par la direction pour déterminer la valeur recouvrable d'Hoivatilat ainsi que le caractère raisonnable des hypothèses clés (taux d'actualisation, flux de trésorerie futurs, ...) retenues pour l'appréciation par la direction des valeurs recouvrables (avec l'aide de nos spécialistes de valorisation internes);
- Nous avons évalué le caractère raisonnable des flux de trésorerie futurs inclus dans le test de valorisation du goodwill sur la base des résultats historiques et du business plan disponible et nous avons vérifié que ces flux de trésorerie futurs sont basés sur des business plans approuvés par le Conseil d'Administration;
- Nous avons testé l'exactitude mathématique des modèles de valorisation;
- Nous avons évalué l'exactitude de l'analyse de sensibilité de la direction;
- Nous avons évalué l'adéquation et l'exhaustivité de l'information incluses dans les notes 20 des Etats Financiers Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



**Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2021 (suite)**

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISAs permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISAs, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces

risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue



Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (suite)

et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes

concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les

autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Synthèse des comptes annuels consolidés au 31 décembre 2021 : p.52-57
- EPRA: p.154-163

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fausse ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format



**Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les Comptes Consolidés
de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2021 (suite)**

ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible à le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>).

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/fr/data-portal>) d'Aedifica SA au 31 décembre 2021 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 30 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Joeri Klaykens *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

**Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les prévisions financières consolidées d'Aedifica sa****Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées d'Aedifica sa**

En notre qualité de commissaire de la société, nous avons, suite à la demande du Conseil d'Administration, établi le présent rapport sur les prévisions d'EPRA earnings (tel que défini en août 2011, modifié en octobre 2019 dans le rapport « Best Practices Recommendations » de l'European Public Real Estate Association) par action pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2022 (« La Prévision ») d'Aedifica sa reprises dans le Chapitre 5 « Perspectives pour 2022 » de la section « Rapport Financier » du Rapport Financier Annuel d'Aedifica sur l'exercice 2021 arrêté le 22 février 2022 par le Conseil d'Administration de la société.

Les hypothèses reprises dans le Chapitre 5 « Perspectives pour 2022 » de la rubrique « Rapport Financier » du Rapport Financier Annuel d'Aedifica amènent aux prévisions de l'EPRA earnings pour l'exercice 2022 de :

EPRA Earnings, par action, en EUR: 4,77 EUR

Responsabilité du Conseil d'Administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la société.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées ont été établis de manière appropriée sur la base des hypothèses ci-dessus. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le Conseil d'Administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Aedifica sa.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

**Rapport du commissaire du 30 mars 2022 sur les prévisions financières
consolidées d'Aedifica sa****Opinion**

Nous avons effectué une évaluation des EPRA earnings par action d'Aedifica sa pour l'exercice 2022 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le Conseil d'Administration est responsable pour les prévisions financières y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Aedifica sa pour les comptes annuels consolidés de 2021.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent, ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons-nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Bruxelles, le 30 mars 2022

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

2. Documents permanents

1. Renseignements généraux

1.1 Caractère et dénomination (article 1 des statuts)

La présente Société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La Société est une société immobilière réglementée publique (« SIRP »), au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée de temps à autre (la « Loi SIR »), dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

La dénomination de la société et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La société est soumise à la Loi SIR ainsi qu'à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié de temps à autre (l'« Arrêté Royal SIR ») (la « Loi SIR » et l'« Arrêté Royal SIR » ci-après ensemble « la réglementation SIR »).

1.2 Siège – Adresse électronique – Site web (article 2 des statuts)

Le siège est établi à 1040 Bruxelles, Rue Belliard 40 (boîte 11).

Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts. Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour une modification des statuts.

La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

La Société peut, en application et dans les limites de l'article 2:31 du Code des sociétés et des associations, être contactée à l'adresse électronique suivante : shareholders@aedifica.eu. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

Le site web de la Société est : www.aedifica.eu.

1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Aedifica a été constituée par la Banque Degroof SA et la société GVA Finance SCA, par acte reçu en date du 7 novembre 2005, par Maître Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061.

Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA), devenue la FSMA, le 8 décembre 2005. Le 17 octobre 2014, Aedifica a été agréée en tant que SIR par la FSMA.

1.4 Numéro d'entreprise

La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501.

1.5 Durée (article 5 des statuts)

La Société est constituée pour une durée indéterminée.

1.6 Objet de la Société (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.

- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

1.7 Interdictions (Article 4 des statuts)

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires relatives à des sociétés du périmètre par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année et se clôture le trente et un décembre de chaque année. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire et établit les comptes annuels.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la réglementation SIR.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, ainsi que les comptes annuels, sont publiés sur le site internet de la Société. Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports financiers annuels et semestriels au siège.

1.9 Assemblées générales (article 19 et 20 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire se réunit **le deuxième mardi du mois de mai à quinze heures** à l'endroit indiqué dans la convocation. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure. Les assemblées spéciales ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée. Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et des associations.

1.10 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) EY Réviseurs d'Entreprises SC, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, associé, située 2, De Kleetlaan à 1831 Diegem.

Le commissaire a un droit illimité de surveillance sur les opérations de la Société.

Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 55.000 € HTVA par an (voir note annexe 7 pour plus d'informations sur la rémunération du commissaire).

1.11 Experts évaluateurs

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par dix experts immobiliers indépendants, à savoir :

- Cushman & Wakefield SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Emeric Inghels, ayant son siège avenue Marnix 23 (5^{ème} étage) à 1000 Bruxelles ;
- Stadim SRL, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Céline Janssens et Monsieur Tim Leysen, ayant son siège Mechelsesteenweg 180 à 2018 Anvers ;
- CBRE GmbH, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Danilo Tietz et Madame Karina Melskens, ayant son siège Bockenheimer Landstrasse 24 (WestendDuo) à 60323 Francfort ;
- Jones Lang LaSalle SE, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Gregor Claasen, ayant son siège Bockenheimer Landstrasse 55 à 60325 Francfort ;
- Cushman & Wakefield VOF, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Jan Vriend et Monsieur Niek Drent, ayant son siège Gustav Mahlerlaan 362-364 à 1082 ME Amsterdam ;
- CBRE Valuation & Advisory Services BV, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Roderick Smorenburg et Madame Annette Postma, ayant son siège Anthony Fokkerweg 15 à 1059 CM Amsterdam ;
- Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Tom Robinson, ayant son siège 125 Old Broad Street à Londres EC2N 1AR ;
- Jones Lang LaSalle Finland Oy, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Tero Lehtonen et Monsieur Mikko Kuusela, ayant son siège Keskuskatu 5 B à 00100 Helsinki ;
- JLL Valuation AB, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Patrik Lofvenberg, ayant son siège Birger Jarlsgatan 25 à 111 45 Stockholm ;
- CBRE Unlimited Company, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Maureen Bayley, ayant son siège 1 Burlington Road (3rd floor Connaught House) à Dublin 4.

Conformément à la réglementation SIR, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la rémunération HTVA des experts est fixée sur base d'un forfait par type de bien expertisé.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques :

- d'une part l'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles ;
- d'autre part l'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus et de la valeur terminale. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservatrice dans les évaluations ;
- ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés ;
- les projets de développement (constructions, transformations, agrandissements) sont valorisés en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

1.12 Service financier

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les banques suivantes :

- ING Belgique SA, située avenue Marnix 24 à 1000 Bruxelles (« main paying agent ») ;
- ABN AMRO, située Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) à 1000 EA Amsterdam (dépôt des titres en vue des assemblées générales) ;
- Banque Degroof SA, située rue Guimard 18 à 1040 Bruxelles (« liquidity agent ») ;
- KBC Bank SA, située avenue du Port 2 à 1080 Bruxelles (« liquidity agent »).

En 2021, la rémunération relative aux services financiers était de 244 k€ (183 k€ pour l'exercice 2019/2020).

1.13 Lieux où les documents sont accessibles au public

Les statuts de la Société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles ainsi que sur le site www.aedifica.eu.

Les comptes statutaires et consolidés du groupe Aedifica sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de révocations des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site www.aedifica.eu. Tous les communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toute autre information financière diffusée par le groupe Aedifica sont consultables sur le site www.aedifica.eu. Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site www.aedifica.eu. Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société, ou le cas échéant par voie électronique sur www.aedifica.eu:

- l'acte constitutif et les statuts d'Aedifica ;
- tous les rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande d'Aedifica, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques d'Aedifica et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

1.14 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des SIR en général, et des SIR résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

1.15 Information financière historique reprise par référence

Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés – avec une version abrégée des comptes statutaires –, le rapport de gestion, le rapport du commissaire, les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées, et les informations historiques concernant les sociétés filiales d'Aedifica, concernant les exercices 2017/2018, 2018/2019 et 2019/2020 sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel et peuvent être consultés au siège social d'Aedifica ou téléchargés sur le site internet de la Société (www.aedifica.eu).

1.16 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

1.17 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut se faire que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 7:153 et 7:155 Code des sociétés et des associations. Le document reprenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 7:130 et 7:139 du Code des sociétés et des associations peut être téléchargé sur le site www.aedifica.eu.

1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica

Voir chapitre « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel.

1.19 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités d'Aedifica

En complément au point 1.3 ci-dessus, l'histoire d'Aedifica a été marquée par son introduction en Bourse le 23 octobre 2006 (voir chapitre « Aedifica en Bourse »), ainsi que par les nombreuses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers qui ont eu lieu depuis sa création (détaillées dans les communiqués de presse occasionnels, les communiqués de presse périodiques et les rapports financiers annuels et semestriels disponibles sur le site web de la Société) et qui ont mené à la constitution d'un portefeuille d'immeubles de placement d'environ 3,8 milliards €.

1.20 Droits de vote des principaux actionnaires

Les principaux actionnaires de Aedifica SA ne disposent pas de droits de vote différents de ceux qui découlent de leur part dans le capital social.

2. Capital

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 décembre 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4.750.000,00	4.750
	Fusion par absorption de la société anonyme « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusion par absorption de la société anonyme « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4.119.260,93	
	Réduction de capital	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 mars 2006	Fusion par absorption de la société anonyme « Sablon-Résidence de l'Europe »	1.487.361,15	11.491
	Fusion par absorption de la société anonyme « Bertimo »	1.415.000,00	3.694
	Fusion par absorption de la société anonyme « Le Manoir »	1.630.000,00	3.474
	Fusion par absorption de la société anonyme « Olphi »	800.000,00	2.314
	Fusion par absorption de la société anonyme « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65.000,00	1.028
	Fusion par absorption de la société anonyme « Emmane »	2.035.000,00	5.105
	Fusion par absorption de la société anonyme « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusion par absorption de la société anonyme « Imfina »	1.860,95	8
	Augmentation de capital par apport du fonds de commerce de la société anonyme « Immo »	908.000,00	908
	Augmentation de capital par apport en nature (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Laeken - Pont Neuf et Lebon 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 août 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Laeken 119 et 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Financière Wavrienne »	5.400.000,00	5.400
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Château Chenois »	123.743,15	14.377
	Fusion par absorption de la société anonyme « Medimmo »	1.000.000,00	2.301
	Fusion par absorption de la société anonyme « Cledixa »	74.417,64	199
	Fusion par absorption de la société anonyme « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62.000,00	1.247
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Hôtel Central & Café Central »	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 septembre 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48.556.142,06	2.327.825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute et Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 avril 2007	Fusion par absorption de la société anonyme « Legrand CPI »	337.092,73	57.879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la société anonyme « Alcasena »	2.704.128,00	342.832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 novembre 2007	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Feninvest »	1.862.497,95	44.229
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Résidence du Golf »	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juillet 2008	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Famifamenne »	2.215.000,00	50.387
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Rouimmo »	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juin 2010	Fusions par voie de scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » et « Eurotel »	11.239.125,00	273.831
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Carlinvest »	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juin 2011	Fusion par absorption de la société anonyme « IDM A »	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la société anonyme « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juillet 2012	Scission mixte de la société anonyme « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juin 2013	Fusion par absorption de la société anonyme « Terinvest »	10.398,81	8.622

	Fusion par absorption de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro »	3.182,80	3.215	
		254.292.531,52	9.903.690	
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.952,00	258.475	
		266.451.483,52	10.162.165	
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952	
		270.451.483,52	10.249.117	
24 novembre 2014	Dividende optionnel	5.763.329,48	218.409	
		276.214.813,00	10.467.526	
4 décembre 2014	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme "La Réserve Invest"	12.061.512,94	457.087	
		288.276.325,94	10.924.613	
29 juin 2015	Augmentation de capital par apport en espèces	82.364.664,56	3.121.318	
		370.640.990,50	14.045.931	
2 octobre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Opwijk)	523.955,84	19.856	
		371.164.946,34	14.065.787	
17 décembre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152	
		373.913.286,80	14.169.939	
24 mars 2016	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093	
		374.496.272,11	14.192.032	
2 décembre 2016	Dividende optionnel	3.237.042,22	122.672	
		377.733.314,33	14.314.704	
8 décembre 2016	Augmentation de capital par apport en nature (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952	
		379.473.641,45	14.380.656	
28 mars 2017	Augmentation de capital par apport en espèces	94.868.410,37	3.595.164	
		474.342.051,82	17.975.820	
7 juin 2018	Augmentation de capital par apport en nature (Smakt et Velp)	5.937.488,85	225.009	
		480.279.540,67	18.200.829	
20 novembre 2018	Dividende optionnel	6.348.821,62	240.597	
		486.628.362,29	18.441.426	
7 mai 2019	Augmentation de capital par apport en espèces	162.209.454,10	6.147.142	
		648.837.816,39	24.588.568	
20 juin 2019	Augmentation de capital par apport en nature (droit de superficie de Bremdael)	332.222,20	12.590	
		649.170.038,59	24.601.158	
28 avril 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	64.916.982,75	2.460.115	
		714.087.021,34	27.061.273	
10 juillet 2020	Augmentation de capital par apport en nature (Kleine Veldekens)	11.494.413,08	435.596	
		725.581.434,42	27.496.869	
27 octobre 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	145.116.265,78	5.499.373	
		870.697.700,20	32.996.242	
17 décembre 2020	Augmentation de capital par apport en nature (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330	
		873.081.308,71	33.086.572	
15 juin 2021	Augmentation de capital par apport en espèces	73.885.794,65	2.800.000	2
		946.967.103,36	35.886.572	
29 juin 2021	Augmentation de capital par apport en nature (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492	3
		951.835.438,37	36.071.064	
8 septembre 2021	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille de centres de soins résidentiels spécialisés en Suède)	6.256.358,84	237.093	4
		958.091.797,21	36.308.157	

1 Actions sans valeur nominale.

2 Ces actions ont été admises à la cotation le 15 juin 2021 et donnent droit au dividende prorata temporis pour l'exercice 2021. Pour le surplus, elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

3 Ces actions ont été admises à la cotation le 29 juin 2021 et donnent droit au dividende prorata temporis pour l'exercice 2021. Pour le surplus, elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

4 Ces actions ont été admises à la cotation le 8 septembre 2021 et donnent droit au dividende prorata temporis pour l'exercice 2021. Pour le surplus, elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

3. Extrait des statuts

3.1 Capital souscrit et libéré (Article 6.1 des statuts)

Le capital social est fixé à neuf cent cinquante-huit millions nonante-et-un mille sept cent nonante-sept euros vingt et un cents (958.091.797,21 €) représenté par trente-six millions trois cent huit mille cent cinquante-sept (36.308.157) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/36.308.157^{ième} du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées.

3.2 Acquisition et aliénation d'actions propres (Article 6.2 des statuts)

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses actions propres et des certificats s'y rapportant dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil d'administration est autorisé, pendant cinq ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2020 approuvant ce pouvoir aux annexes du Moniteur belge, à acquérir et prendre en gage des actions de la Société et des certificats s'y rapportant à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction, ni supérieur à 125 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction sans que la Société ne puisse, en vertu de ce pouvoir, détenir ou prendre en gage des actions de la Société ou des certificats s'y rapportant représentant plus de 10 % du nombre total des actions.

Pour autant que de besoin, le conseil d'administration est en outre expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant aux membres du personnel. Le conseil d'administration est également expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant à une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales.

Les pouvoirs visés aux paragraphes 2. et 3. s'appliquent au conseil d'administration de la Société, aux filiales directes et indirectes de la Société, et à tout tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés.

3.3 Augmentation de capital (Article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au Code des sociétés et des associations et à la réglementation SIR.

(a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par une décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4 des statuts, et sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé pour autant que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes, fixées par la réglementation SIR :

- 1) il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- 2) il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ;
- 4) la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit en aucun cas être accordé en cas d'apport en numéraire, dans les conditions suivantes :

- 1) l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé ;
- 2) le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de 12 mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

(b) Apports en nature

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés et des associations, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- 1) l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2) le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. Il est permis de déduire du montant visé au point 2) (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;
- 3) sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel

l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois; et

- 4) le rapport visé au point 1) ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

3.4 Capital autorisé (Article 6.4 des statuts)

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

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

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

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2021 aux annexes du Moniteur belge.

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

Toute prime d'émission sera portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit en tout cas pas être accordé dans les cas d'apport en numéraire décrits à l'article 6.3 (a) paragraphe 2 et paragraphe 3 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

3.5 Fusions, scissions et opérations assimilées (Article 6.5 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, les dispositions particulières de l'article 6.3(b) des statuts sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR dans ce contexte particulier.

3.6 Réduction du capital (Article 6.6 des statuts)

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

3.7 Nature des actions (Article 7 des statuts)

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire. L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique.

3.8 Autres titres (Article 8 des statuts)

La Société est habilitée à émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR.

3.9 Admission aux négociations et publicité des participations importantes (Article 9 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément à l'article 18 de la loi relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses les seuils prévus par la loi sont applicables.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

3.10 Convocation (Article 19 des statuts)

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au Code des sociétés et des associations, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des sociétés et des associations, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée.

Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés et des associations.

3.11 Participation à l'assemblée (Article 20 des statuts)

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou un organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Dans le cas où la convocation le stipule expressément, les actionnaires ont le droit de participer à distance à une assemblée générale via un moyen de communication électronique mis à disposition par la Société.

Ce moyen de communication électronique doit permettre à l'actionnaire de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée de manière directe, simultanée et continue, et d'exercer les droits de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer.

Si la convocation le stipule expressément, ce moyen de communication électronique permettra également à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions.

Si le droit de participer à une assemblée générale à distance est accordé, la convocation ou un document pouvant être consulté par l'actionnaire auquel se réfère la convocation (par exemple le site internet de la Société) détermine également de quelle(s) manière(s) la Société vérifiera et garantira la qualité d'actionnaire et l'identité de la personne qui souhaite participer à l'assemblée, ainsi que la manière dont elle déterminera qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale et sera considéré comme présent. Afin de garantir la sécurité du moyen de communication électronique, la convocation (ou le document auquel elle se réfère) peut également imposer des conditions additionnelles.

3.12 Vote par représentation (Article 21 des statuts)

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non. L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration. La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée être communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

Si une valeur mobilière a été donnée en usufruit, tous les droits qui lui sont attachés, y compris le droit de vote, le droit de participer aux augmentations de capital et le droit de demander la conversion d'actions (en actions nominatives/dématérialisées), sont exercés conjointement par le ou les usufruitiers et le ou les nu-propriétaires, sauf disposition contraire dans un testament, un acte authentique ou autre convention. Dans ce dernier cas, le ou les nu-propriétaires et/ou le ou les usufruitiers doivent en informer la Société par écrit.

3.13 Vote à distance avant l'assemblée générale (Article 22 des statuts)

Dans la mesure où le conseil d'administration l'a autorisé dans la lettre de convocation, les actionnaires seront autorisés avant l'assemblée générale à voter à distance par lettre, via le site web de la société ou selon les modalités prévues dans la convocation, au moyen d'un formulaire mis à disposition par la Société. Ce formulaire doit indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix avec lesquelles l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il possède, les points de l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de résolutions), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société.

Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Le conseil d'administration détermine, le cas échéant, les modalités de vérification de la qualité et de l'identité de l'actionnaire.

3.14 Bureau (Article 23 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les autres administrateurs présents complètent le bureau.

3.15 Nombre de voix (Article 24 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par la loi.

3.16 Délibération (Article 25 des statuts)

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés et des associations impose un quorum de présence. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée de nouveau et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix. Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux par ou en leur nom.

3.17 Procès-verbaux (Article 26 des statuts)

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par une ou plusieurs administrateurs.

3.18 Assemblées générales des obligataires (Article 27 des statuts)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent aux obligations que dans la mesure où les conditions d'émission des obligations ne s'en écartent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

3.19 Distribution (Article 29 des statuts)

Le Société distribue à ses actionnaires, dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

3.20 Dividende intérimaire (Article 30 des statuts)

Le conseil d'administration peut sous sa responsabilité, décider de distribuer un dividende intérimaire, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés et des associations.

3.21 Dissolution - Liquidation

ARTICLE 31 - PERTE DU CAPITAL

Lorsque, par suite de perte, l'actif net est réduit à un montant inférieur à la moitié ou au quart du capital, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale à une réunion à tenir dans les deux mois à dater du moment où la perte a été constatée ou aurait dû l'être en vertu des dispositions légales ou statutaires, en vue de décider de la dissolution de la Société ou de mesures annoncées dans l'ordre du jour afin d'assurer la continuité de la Société.

ARTICLE 32 - NOMINATION DES LIQUIDATEURS

La Société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale, qui délibère de la manière requise par la loi, ou dissoute dans les cas prévus par la loi.

En cas de dissolution avec liquidation, un ou plusieurs liquidateurs seront le cas échéant nommés par l'assemblée générale.

ARTICLE 33 - REPARTITION EN CAS DE LIQUIDATION

En cas de liquidation, la distribution aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation.

L'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est reparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

3.22 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions des statuts concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous ; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur www.aedifica.eu et de se référer à la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport de gestion du présent rapport financier annuel.

ARTICLE 10 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée maximale de trois ans. L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque membre du conseil d'administration. Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si les décisions de nomination de l'assemblée générale en disposent autrement, le mandat des administrateurs court à partir de l'assemblée générale au cours de laquelle ils sont nommés jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'exercice au cours duquel leur mandat expire conformément à la décision de nomination, même si cela dépasse la durée maximale statutaire de trois ans.

L'assemblée générale ne peut, au moment de la révocation du mandat, fixer une date de fin de mandat autre que la date à laquelle la décision a été prise, ni accorder une indemnité de départ.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat du membre du conseil d'administration coopté.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques. Ils doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut être déterminée en fonction des opérations et opérations effectuées par la Société ou ses sociétés de périmètre.

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou une partie des réunions du conseil, selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

ARTICLE 11 - PRESIDENCE – DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation ou, le cas échéant, par vidéoconférence, conférence téléphonique ou conférence via internet, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Le conseil d'administration doit être convoqué lorsque deux membres le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le membre le plus ancien et, en cas d'égalité d'ancienneté, par le membre le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par simple lettre, par courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre administrateur pour le représenter à une séance du conseil d'administration et voter en son lieu et place.

Toutefois, aucun membre du conseil d'administration ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège de la Société, et signés par le président du conseil d'administration ou à défaut, par les administrateurs qui le demandent.

Les procurations y sont annexées.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime des administrateurs, exprimée par écrit.

ARTICLE 12 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à une ou plusieurs personnes, qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs, et, selon le cas, chacune agissant seule, conjointement ou en tant qu'organe.

Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

ARTICLE 13 - REGLEMENT INTERNE

Le conseil d'administration peut établir un règlement interne.

ARTICLE 14 - DIRECTION EFFECTIVE

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins. Elles doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

ARTICLE 15 - COMITES CONSULTATIFS

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination et de rémunération, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration. Le conseil d'administration peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

ARTICLE 16 - REPRESENTATION DE LA SOCIETE – SIGNATURE DES ACTES

La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en tant que demandeur, en tant que défendeur ou autrement, par deux administrateurs agissant conjointement ou dans les limites de la gestion journalière, soit par le délégué unique à cette gestion agissant seul, soit par deux délégués à cette gestion agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin.

ARTICLE 17 - CONTRÔLE REVISORAL

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires aux comptes agréés par l'Autorité des Marchés et des Services Financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

3.23 Dispositions générales**ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des statuts, chaque actionnaire, titulaire de droits de souscription et titulaire d'obligations domicilié à l'étranger, et chaque administrateur, chaque délégué à la gestion journalière, commissaire, et liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

Les titulaires d'actions nominatives, droits de souscription ou obligations nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ou d'adresse électronique; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement faites au dernier domicile connu.

ARTICLE 35 - COMPETENCE JUDICIAIRE

Pour tous litiges entre la Société, ses actionnaires, titulaires de droit de souscription, titulaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 36 - DROIT COMMUN

La Société est au surplus régie par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables. Les clauses des statuts contraires aux dispositions légales impératives applicables à la société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

4. SIR

4.1 Définition générale

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

La société immobilière réglementée (SIR) est :

- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- créée sur base de la réglementation SIR (loi du 12 mai 2014 et arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- cotée en Bourse dont 30% au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- une société dont l'objet exclusif est de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.
 - (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
 - (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Les SIR sont soumises au contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

Entre le 8 décembre 2005 et le 17 octobre 2014, Aedifica a bénéficié du statut de sicafi ; depuis le 17 octobre 2014, elle bénéficie du statut de SIR.

4.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

Une SIR publique ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les SIR, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IAS/IFRS. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la SIR, une attention particulière doit être accordée par les SIR à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles (application de la norme IAS 40).

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert évaluateur indépendant, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

Résultats

- La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :
- 80 % minimum du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement ;
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la SIR publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

Crédits

Une SIR ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La SIR n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles reçus), pour autant qu'au moins 80 % du produit net soit distribué sous forme de dividende. Voir aussi la section 4 du chapitre « facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

Les sociétés – autres que des SIR ou des fonds d'investissement immobiliers spécialisés – qui ont été ou sont absorbées par la Société sont redevables d'une exit tax à payer sur leurs plus-values latentes et leurs réserves exonérées. En cas d'acquisition d'un bien immobilier par voie de fusion par laquelle la Société acquiert une société immobilière assujettie à l'impôt normal, une exit tax sur les plus-values latentes et les réserves immunisées de la société immobilière (fusion imposable) est dûe. Pour les transactions à partir du 1^{er} janvier 2020, l'exit tax est de 15 %. La contribution supplémentaire de crise est supprimée à partir de l'exercice fiscal 2021. Pour les restructurations d'entreprises, l'année d'imposition correspond à l'année civile au cours de laquelle l'opération a eu lieu.

Exercice fiscal	Exit tax
2018	12,875 % (12,5 % + 3 % de contribution supplémentaire de crise)
2019	12,75 % (12,5 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
2020	15,3 % (15 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
2021	15 % (sans contribution supplémentaire de crise)

Le précompte mobilier sur les dividendes qui sont distribués par Aedifica s'élève à 15 %. En effet, aux termes des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016, les SIR qui investissent au moins 80 % de leurs biens immobiliers directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 30 % à 15 %. Les actionnaires d'Aedifica bénéficient donc de ce taux réduit eu égard au fait que plus de 80 % de son portefeuille immobilier est investi dans le secteur du logement des seniors.

La SIR est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.

3. Déclarations

Personnes responsables (arrêté royal 14 novembre 2007)

Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, déclarent, au nom et pour le compte d'Aedifica SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport financier annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

Informations des tiers

Aedifica SA déclare que les informations fournies par les experts évaluateurs et le commissaire agréé ont été fidèlement reproduites et ont été reprises avec leur accord. Pour autant qu'Aedifica SA le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la Société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica SA déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir ou ont eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica SA et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité exécutif

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité exécutif n'a été condamné, au cours des cinq dernières années, pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statuaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) ;
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité exécutif n'a déjà été empêché par un tribunal, au cours des cinq dernières années, d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité exécutif n'a été, au cours des cinq dernières années, impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation, à l'exception de ce qui suit :
 - Madame Ingrid Daerden était administrateur et gérante de la SP JIND. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 2 juillet 2020 ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité exécutif prévoyant de telles indemnités ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions de la Société n'a été accordée ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité exécutif ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité exécutif ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Serge Wibaut (200 actions), Monsieur Stefaan Gielens (14.701 actions), Monsieur Sven Bogaerts (3.936 actions), Madame Ingrid Daerden (3.532 actions), Monsieur Jean Franken (1.200 actions), Monsieur Pertti Huuskonen (660 actions), Madame Katrien Kesteloot (71 actions), Madame Elisabeth May-Roberti (216 actions), Monsieur Luc Plasman (381 actions), Monsieur Raoul Thomassen (1.046 actions), Monsieur Charles-Antoine van Aelst (3.839 actions) et Madame Marleen Willekens (37 actions).

4. Lexique

1. Définitions

Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres).

Alternative Performance Measures (APM - Indicateurs alternatifs de performance)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 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 annuel sont identifiés par une 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 les notes annexes des états financiers consolidés résumés ci-joints ou dans le chapitre « EPRA ».

Capitalisation boursière

Cours de Bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Double net

Type de contrat prévoyant que l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble sont à charge du propriétaire, tandis que les autres frais ou risques sont à charge de l'exploitant. Ce type de contrat est courant en Allemagne dans le logement des seniors.

Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien en Belgique est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits afférents comprend principalement :

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 12 % pour des biens situés en Région flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0 % selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose ou de superficie pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose : 2 %, ou 0,5 % si le preneur est une asbl) ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement fédéral, d'un Gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusions, scissions et autres réorganisations de société : absence de droits ;
- etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

N.B. Il est à noter qu'à la suite de l'interprétation des règles IFRS par l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des immeubles pour le bilan IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation fixée actuellement par les experts à 2,5 % (toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions €, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble).

Emphytéose

Contrat d'une durée supérieure à 27 ans et inférieure à 99 ans, donnant un droit réel temporaire au preneur (emphytéote), qui consiste à avoir la pleine jouissance du bien durant cette période. En contrepartie, celui-ci paie une redevance annuelle appelée « canon ».

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Dans le cas d'Aedifica, l'EPRA Earnings* correspond parfaitement au résultat hors variations de juste valeur précédemment utilisé dans sa communication financière. Il est calculé en note annexe 19 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax. Cette taxe est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. Voir section 5.2 des documents permanents pour plus d'informations sur les tarifs actuels de l'exit tax.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Information privilégiée

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui a un caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances, qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera, ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, et si elle est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica ;
- concernant, de manière directe ou indirecte, Aedifica ;
- et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica, étant entendu qu'une information doit être considérée comme susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information en tant que faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

Une étape intermédiaire d'un processus en plusieurs étapes est réputée constituer une Information Privilégiée si, en soi, cette étape satisfait aux critères relatifs à l'Information Privilégiée mentionnés ci-dessus.

Interest Rate Swap (ou IRS)

Instrument financier qui sert à changer (« faire un swap »), à une période déterminée, les taux d'intérêt à court terme en taux d'intérêt à long terme (ou inversement), autrement dit changer les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes (ou inversement). Cet instrument ne peut être utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

La juste valeur pour les immeubles de placement en Belgique est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.
La juste valeur = valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par le Be-REIT Association)
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA) ;
 2. lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5 %. Les experts belges attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Il est actuellement de 2,5 %.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Loyers contractuels

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

Marge d'exploitation

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende par action divisé par le résultat distribuable par action.

Période fermée

Période durant laquelle tout dirigeant ou toute personne reprise sur les listes établies par la Société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Patrimoine immobilier

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et sans les projets de développement.

Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels + revenus garantis) / Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés.

Rendement brut en dividende

Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

Résultat corrigé

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat corrigé comme suit :

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net

+ Amortissements

+ Réductions de valeur

- Reprises de réductions de valeur

- Reprises de loyers cédés et escomptés

± Autres éléments non monétaires

± Résultat sur vente de biens immobiliers

± Variations de la juste valeur des biens immobiliers

= Résultat corrigé (A)

± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

Et :

la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique,

tels que prévus à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (cf. définition du taux d'endettement ci-dessous).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la Société

± Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat d'exploitation des immeubles

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation des immeubles comme suit :

Résultat immobilier

- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière
- Charges et taxes sur les immeubles non loués
- Autres charges immobilières

Résultat hors variations de juste valeur

Résultat net (part du groupe)

- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9)

Résultat immobilier

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat immobilier comme suit :

Résultat locatif net

- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
- ± Autres recettes et dépenses relatives à la location

Résultat locatif net

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat locatif net comme suit :

Revenu locatif

- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

Résultat sur portefeuille

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat sur vente d'immeubles de placement

- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Taux d'endettement

L'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le taux d'endettement comme suit :

« Total du passif » figurant au bilan

- I. Passifs non courants - A. Provisions
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
- II. Passifs courants - A. Provisions
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation

tels que prévus dans les schémas annexés à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés

≤ 65 %

Taux d'occupation

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels + revenus garantis) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables des immeubles de placement.

Triple net

Lorsque les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif lié à l'exploitation sont pris en charge par l'exploitant.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de main levée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan.

Valeur d'investissement

La valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

2. Abréviations

APM : Alternative Performance Measures
ASBL : Association Sans But Lucratif
BCE : Banque Centrale Européenne
CEO : Chief Executive Officer
CFO : Chief Financial Officer
CIO : Chief Investment Officer
CLO : Chief Legal Officer
CM&AO : Chief Mergers & Acquisitions Officer
COO : Chief Operating Officer
DCF : Discounted Cash Flow
DNA : Dépenses Non Admises
EPRA : European Public Real Estate Association
ESMA : European Securities and Markets Authority
FBI : Federale Beleggingsinstelling
FSMA : Autorité des services et marchés financiers
IAS : International Accounting Standards
IFRS : International Financial Reporting Standards
IPC : Indice des prix à la consommation
IPO : Initial Public Offering
IRS : Interest Rate Swap
NN : Double Net
NNN : Triple Net
NZEB : Nearly zero-energy building
OPA : Offre Publique d'Acquisition
OPC : Organisme de Placement Collectif
REIT : Real Estate Investment Trust
RSE : Responsabilité sociétale des entreprises
SA : Société Anonyme
SARL : Société à Responsabilité Limitée
SCA : Société en Commandite par Actions
SCS : Société en Commandite Simple
SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière
SIR : Société Immobilière Réglementée
SIRI : Société Immobilière Réglementée Institutionnelle
SP : Société Privée
SPV : Special Purpose Vehicle
VLE : Valeur Locative Estimée
WAULT : Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle moyenne pondérée des baux)

ENVOYEZ-NOUS VOS COMMENTAIRES

info@aedifica.eu

POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Ingrid Daerden, CFO – ingrid.daerden@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – delphine.noirhomme@aedifica.eu

CRÉATION ET RÉALISATION

www.chriscom.eu
Equipe Aedifica

PHOTOS

Immeubles: Atelier Jahr, Dan Chadwick, David Plas & Eric Herschaft,
Vivianne van der Maas, Telenet Business
Portraits: David Plas & Emy Elleboog

AEDIFICA SA

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Rue Belliard 40 (bte 11) à 1040 Bruxelles - Belgique
Tel: +32 (02) 626 07 70 - Fax: +32 (02) 626 07 71
TVA-BE 0877 248 501 – R.P.M. Bruxelles

WWW.AEDIFICA.EU



linkedin.com/company/aedifica-reit



[aedifica_reit](https://www.instagram.com/aedifica_reit)



[@aedifica_reit](https://twitter.com/aedifica_reit)



**DIT JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG IS
EVENEENS BESCHIKBAAR IN HET NEDERLANDS¹**

**THIS ANNUAL FINANCIAL REPORT IS ALSO
AVAILABLE IN ENGLISH¹**

1. La version néerlandaise du document a force probante. Les versions française et anglaise sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.



WWW.AEDIFICA.EU

Belliardstraat 40 Rue Belliard — Brussel 1040 Bruxelles
tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Société immobilière réglementée publique de droit belge
BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 -
R.P.M. Bruxelles
