

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

## **AEDIFICA**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

### **Rapport financier intermédiaire** **3<sup>ème</sup> trimestre 2024**

#### **Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget**

- EPRA Earnings\* de 178,3 millions €<sup>1</sup> (+7 % par rapport au 30 sept. 2023), ou 3,75 €/action
- Revenus locatifs atteignent 251,0 millions € (+7 % par rapport au 30 sept. 2023)
- Augmentation de 3,3 % des revenus locatifs à périmètre constant\* au cours des 9 premiers mois de l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

#### **Patrimoine immobilier\* de plus de 6,1 milliards € au 30 septembre 2024**

- 630 sites d'immobilier de santé avec plus de 48.300 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation en hausse de 0,1 % au 3<sup>ème</sup> trimestre et de 0,4 % depuis le début de l'année (à périmètre constant)
- Programme d'investissement de 236 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 93 millions € sont encore à investir. Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, 5 projets du pipeline engagé ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 61,5 millions €

#### **Bilan solide et fortes liquidités**

- Taux d'endettement de 41,5 % au 30 septembre 2024
- 634 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Coût moyen de la dette\* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées stable : 1.9%
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P

#### **Perspectives améliorées pour 2024**

- L'EPRA Earnings\* par action estimé pour l'exercice 2024 a augmenté et s'élève à au moins 4,90 €/action (précédemment 4,85 €/action)
- Dividende proposé pour l'exercice 2024 reconfirmé : 3,90 €/action (brut)

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

<sup>1</sup> L'EPRA Earnings\* comprend un remboursement d'impôt non récurrent de respectivement 4,2 millions € en 2024 et 9,0 millions € en 2023 à la suite de l'obtention du régime « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas (voir page 16).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA <sup>2</sup>

Chiffres clés immobiliers	30/09/2024	31/12/2023
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) <sup>3</sup>	6.121	5.849
Nombre de bâtiments	630	617
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,4%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,3%	5,2%
Chiffres clés financiers	30/09/2024	31/12/2023
Taux d'endettement (en %)	41,5%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,8%	1,7%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,9%	1,9%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,8	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>4</sup>	6,4	5,9
Ratio de couverture (en %)	89,4%	95,8%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,4	5,1
Dette nette/EBITDA* <sup>5</sup>	8,7	8,4
	30/09/2024	30/09/2023
Revenus locatifs (en millions €)	251,0	233,5
EPRA Earnings* (en millions €)	178,3	167,3
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	171,0	89,5
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	13,9%	14,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	13,9%	14,7%
Chiffres clés par action	30/09/2024	31/12/2023
EPRA NRV* (en €/action)	85,41	80,66
EPRA NTA* (en €/action)	75,07	70,67
EPRA NDV* (en €/action)	75,86	71,90
	30/09/2024	30/09/2023
EPRA Earnings* (en €/action)	3,75	3,95
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	3,60	2,11

<sup>2</sup> Voir la section 4.3 pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

<sup>3</sup> Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente\*, les projets de développement, le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16 et la réserve foncière.

<sup>4</sup> Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

<sup>5</sup> Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

## **1. Résumé de l'activité depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024**

Au troisième trimestre 2024, Aedifica s'est principalement concentrée sur l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. Soutenue par un bilan solide, l'amélioration de la performance des opérateurs et un environnement macroéconomique plus favorable dans lequel les taux d'intérêts à court terme commencent à diminuer et l'inflation baisse, Aedifica a réalisé quelques nouveaux investissements. Le Groupe a acquis un portefeuille de quatre nouvelles maisons de repos à l'épreuve du temps au Royaume-Uni pour un montant total de 61,5 millions £ et a annoncé deux nouveaux projets de développement en Finlande bénéficiant de rendements attractifs. Depuis le début de l'année, le Groupe a annoncé environ 135 millions € de nouveaux investissements pour le secteur de l'immobilier de santé, contribuant ainsi à répondre aux besoins de capacités supplémentaires du marché dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides, ce qui se reflète dans un EPRA Earnings\* supérieur à la prévision budgétaire et en hausse de 7 % par rapport au troisième trimestre 2023.

### **PORTEFEUILLE DE PLUS DE 6,1 MILLIARDS €**

À la fin du mois de septembre, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 630 sites d'une capacité de plus de 35.600 résidents et de plus de 12.700 enfants. Avec une juste valeur du patrimoine immobilier\* d'environ 6.121 millions € (contre 5.849 millions € au début de l'exercice), le portefeuille du Groupe a franchi la barre des 6 milliards €.

Au cours du troisième trimestre, 5 projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total de 61,5 millions €. Cela porte le nombre d'achèvements sur les neuf premiers mois à un total de 23 projets pour un montant d'environ 197 millions € et réduit le programme d'investissement à environ 236 millions € au 30 septembre 2024 (voir Annexe 3). Dans les semaines et les mois à venir, plusieurs autres projets du programme d'investissement seront achevés, tandis qu'un certain nombre de nouveaux projets devraient être ajoutés.

Aedifica s'est concentrée non seulement sur l'exécution de son programme d'investissement, mais aussi sur l'exécution de son programme stratégique de rotation des actifs<sup>6</sup>. À la date de publication du présent rapport, douze bâtiments au total ont été cédés pour un montant d'environ 73,5 millions €. D'une part, ces cessions optimisent la composition du portefeuille existant et, d'autre part, elles génèrent du capital qui peut être recyclé pour financer de nouveaux investissements.

### **BILAN SOLIDE**

Aedifica bénéficie d'un bilan solide. Au 30 septembre 2024, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 41,5 %, bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans sa politique financière. Tout au long de l'année 2024, après cinq trimestres consécutifs de valorisation négative du portefeuille, la valorisation du portefeuille à périmètre constant est légèrement positive, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

Depuis le début de l'année, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme s'élevant à environ 110 millions € (refinancement anticipé, dont 85 millions € sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité). En outre, des lignes de crédit pour un montant de 235 millions € arrivant initialement à échéance en 2026 ont été prolongées d'un an avec succès. Fin septembre, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à

---

<sup>6</sup> Tel qu'annoncé dans le communiqué de presse du 21 février 2024, le programme de désinvestissement 2024 s'élève à 100 millions €.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

634 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette\*, y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, s'est maintenu à 1,9 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe couvrant plus de 89 % de la dette financière. L'échéance moyenne pondérée des couvertures est de 4,4 ans.

En outre, 42 % des lignes de crédit tirées sont liées à des indicateurs clés de performance de durabilité, ce qui souligne les efforts du groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

### RÉSULTATS SOLIDES

Au cours des neuf premiers mois de 2024, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 251 millions €, soit une augmentation de plus de 7 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par les projets achevés du pipeline et l'indexation des loyers, qui s'élève à 3,0 % à périmètre constant\*. Le résultat EPRA Earnings\* s'élève à 178,3 millions € (167,3 millions € au 30 septembre 2023, soit une augmentation d'environ 7 %), soit 3,75 € par action. L'EPRA Earnings\* (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 171,0 millions € (89,5 millions € au 30 septembre 2023).

Ces résultats solides permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer la perspective de dividende brut de 3,90 € par action pour l'exercice 2024 et d'ajuster l'estimation de l'EPRA Earnings\* à la hausse à au moins 4,90 € par action (voir section 5 'Perspectives').



*York Bluebeck Drive – York (UK)  
Maison de repos achevée en septembre 2024*



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

## 2. Événements importants

### 2.1. Investissements, réceptions et cessions durant le 3<sup>ème</sup> trimestre

- 87 millions € de nouveaux investissements au Royaume-Uni et en Finlande

Au cours du troisième trimestre 2024, Aedifica a annoncé de nouveaux investissements au Royaume-Uni et en Finlande pour un montant total d'environ 87 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline <sup>1</sup> (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
<b>Royaume-Uni <sup>2</sup></b>				<b>55</b>	<b>18</b>			
Furze Field Manor, Copperfield Manor & Rownhams Manor	Acquisition	Sayers Common, Broadstairs & Southampton	06/09/2024	55	-	-	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
Somer Valley House <sup>3</sup>	Forward purchase	Midsomer Norton	06/09/2024	-	18	Q4 2024	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
<b>Finlande</b>				<b>-</b>	<b>14</b>			
Jyväskylä Lahjajarjuntie	Développement	Jyväskylä	28/08/2024	-	10	Q3 2025	15 ans - NN	Mehiläinen
Kokkola Kruunupyyntie	Développement	Kokkola	23/09/2024	-	4	Q2 2025	15 ans - NN	Norlandia
<b>Total</b>				<b>55</b>	<b>32</b>			

<sup>1</sup> Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir Annexe 3).

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

<sup>3</sup> Le forward purchase de Somer Valley House a été achevé en octobre 2024 (voir section 2.2).



*Copperfield Court à Broadstairs (UK)  
Maison de repos acquise en septembre 2024*



*Jyväskylä Lahjajarjuntie à Jyväskylä (FI)  
Maison de repos à achever au Q3 2025*



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### - 5 projets achevés pour 61,5 millions €

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, cinq projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 61,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement <sup>1</sup> (en millions €)	Contrat	Exploitant
<b>Royaume-Uni &amp; Île de Man <sup>2</sup></b>				<b>28</b>		
Spaldrick House	Forward purchase	Port Erin	08/08/2024	11,5	25 ans - NNN	Emera
York Bluebeck Drive	Développement	York	26/09/2024	16,5	35 ans - NNN	Torwood Care
<b>Finlande</b>				<b>14,5</b>		
Tuusula Lillynkuja	Forward purchase	Tuusula	18/09/2024	7	20 ans - NN	Ville de Tuusula
Kerava Pianonsoittajankatu	Développement	Kerava	30/09/2024	7,5	20 ans - NN	Ikifit
<b>Suède <sup>2</sup></b>				<b>19</b>		
Nynäshamn Källberga	Développement	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 ans - NN	Raoul Wallenbergskolan
<b>Total</b>				<b>61,5</b>		

<sup>1</sup> Les montants d'investissement pour les projets de développement achevés comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception des montants d'investissement pour les projets de développement situés à Port Erin, York et Nynäshamn, qui comprennent également la valeur contractuelle du terrain.

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



*Spaldrick House à Port Erin (Île de Man)  
Maison de repos achevée en août 2024*



*Nynäshamn Källberga à Nynäshamn (SE)  
Ecole achevée en juillet 2024*

### - 7 cessions en Belgique, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, sept maisons de repos situées en Belgique, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, d'une valeur totale d'environ 63 millions €, ont été vendues afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
<b>Belgique</b>			
Les Jardins de la Mémoire <sup>1</sup>	Anderlecht (Bruxelles)	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	Evere (Bruxelles)	04/09/2024	
<b>Pays-Bas</b>			
Holland	Baarn	15/07/2024	
Molenenk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
<b>Royaume-Uni <sup>2</sup></b>			
Edingley Lodge	Edingley	06/08/2024	
Blenheim	Ruislip	05/09/2024	
<b>Total</b>			<b>63</b>

<sup>1</sup> Le contrat de sous-location existant reste en vigueur. Le locataire a racheté l'équivalent des loyers futurs par un paiement forfaitaire unique.

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

À la date de publication du présent rapport, depuis le début de l'année, douze bâtiments au total ont été cédés dans le cadre du programme de rotation des actifs stratégiques d'Aedifica pour un montant d'environ 73,5 millions €.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 2.2. Réceptions après le 30 septembre 2024

- 3 projets achevés pour 50 millions €

Après le 30 septembre 2024, Aedifica a achevé trois projets de son programme d'investissement pour un montant d'environ 50 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement <sup>1</sup> (en millions €)	Contrat	Exploitant
<b>Royaume-Uni <sup>2</sup></b>				<b>18</b>		
Somer Valley House	Forward purchase	Midsomer Norton	18/10/2024	18	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
<b>Finlande</b>				<b>4,5</b>		
Helsinki Krämertintie	Développement	Helsinki	01/10/2024	4,5	20 ans - NN	Ville de Helsinki
<b>Irlande</b>				<b>27,5</b>		
Dublin Stepside	Développement	Dublin	10/10/2024	27,5	25 ans - NNN	Virtue (groupe Emera)
<b>Total</b>				<b>50</b>		

<sup>1</sup> Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception du montant d'investissement pour le projet situé à Midsomer Norton, qui comprend également la valeur contractuelle du terrain.

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



*Dublin Stepside – Dublin (IE)  
Maison de repos achevée en octobre 2024*



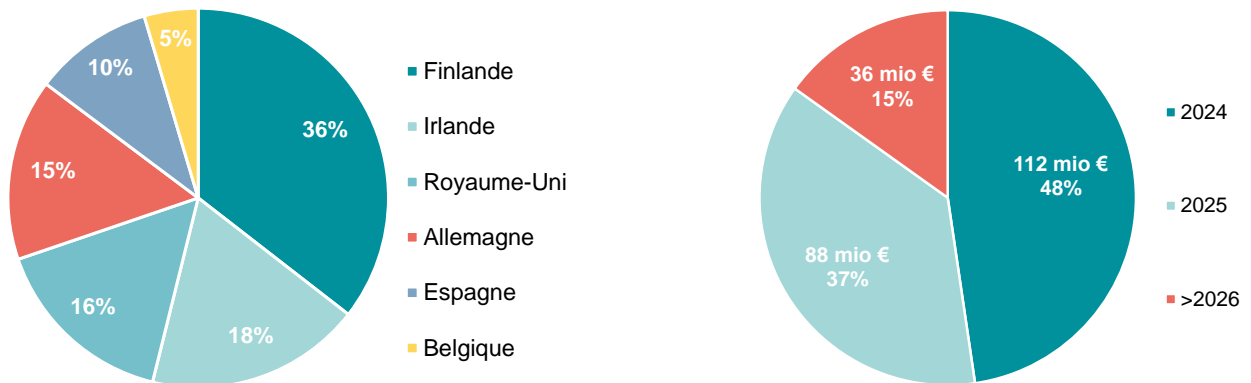
## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

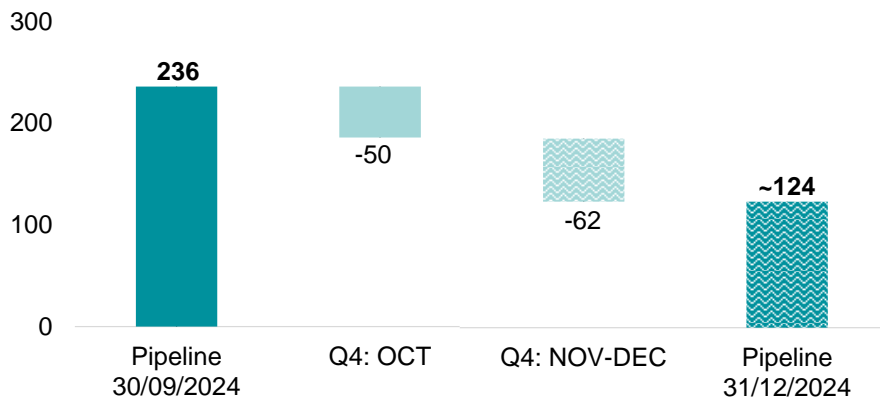
### 2.3. Programme d'investissement au 30 septembre 2024

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 236 millions € au 30 septembre 2024, dont environ 142 millions € ont déjà été dépensés et environ 93 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,7 %.

Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



*Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions*



*Évolution prévue du programme d'investissement (approximative, en millions €)  
sur la base des dates d'achèvement anticipées et sans tenir compte de l'ajout de nouveaux projets*





Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### **3. Gestion des ressources financières**

#### **3.1. Dettes financières**

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2024, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant des financements bancaires à long terme (refinancement anticipé) pour 110 millions € avec des échéances comprises entre 5 et 6 ans, dont 85 millions € sont liés à des indicateurs clés de durabilité. En outre, des lignes de crédit pour un montant de 235 millions € assorties d'options d'extension - arrivant initialement à échéance en 2026 - ont été prolongées d'un an avec succès.

En outre, Aedifica a augmenté son émission de billets de trésorerie à court terme de 79 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette. Le montant total des billets de trésorerie à court terme s'élève à 321 millions €, garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 septembre 2024 se présente comme suit :

<b>Dettes financières</b> <b>(en millions €) <sup>1</sup></b>	<b>Financements confirmés</b>		<b>Billets de trésorerie</b> <b>à court terme</b>
	<b>Lignes</b>	<b>Utilisation</b>	
31/12/2024	-	-	211
31/12/2025	530	171	110
31/12/2026	390	260	-
31/12/2027	886	646	-
31/12/2028	560	429	-
31/12/2029	68	28	-
>31/12/2029	706	651	-
<b>Dettes totales au 30 septembre 2024</b>	<b>3.140</b>	<b>2.185</b>	<b>321</b>

<sup>1</sup> Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 septembre 2024 (0,83234 €/£).

Au 30 septembre 2024, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,8 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 955 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 634 millions €.

Les prêts contractés dans le cadre du « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 1.372 millions €, dont 1,057 millions € sont tirés au 30 septembre 2024 (42 % des lignes de crédit tirées), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette\* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées s'est maintenu à 1,9 % (31 décembre 2023 : 1,9 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 30 septembre 2024, la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt à hauteur de 89,4 %, 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 4,4 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 30 septembre 2024, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 41,5 %.

En juillet, S&P a réaffirmé la notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe et sa liquidité. La perspective stable reflète des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux globalement longs qui devraient continuer à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années. Le rapport de S&P sur la notation financière est disponible sur le [site web d'Aedifica](#).



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

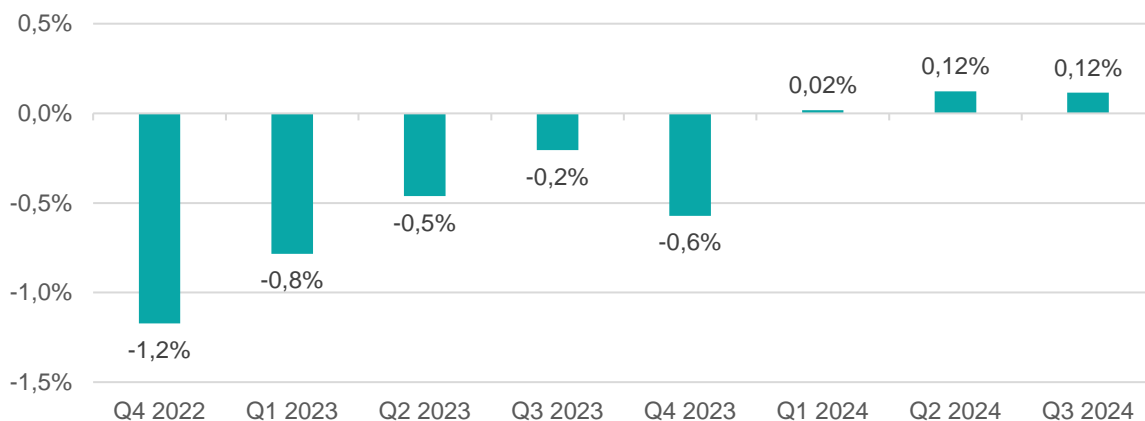
#### **4. Synthèse des résultats consolidés au 30 septembre 2024**

##### **4.1. Patrimoine au 30 septembre 2024**

Au cours des neuf premiers mois de 2024, la **juste valeur des immeubles de placement**<sup>7</sup> a augmenté d'environ 272 millions €, passant d'une juste valeur de 5.849 millions € à 6.121 millions €. Cette valeur de 6.121 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation<sup>8</sup> (5.976 millions €) et les projets de développement (145 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation provient principalement des acquisitions et de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+9,3 millions € ou +0,2 % sur les neuf premiers mois). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation<sup>9</sup>, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : -17,2 millions € (-1,4 %)
- Allemagne : -14,1 millions € (-1,2 %)
- Pays-Bas : +7,0 millions € (+1,1 %)
- Royaume-Uni : +27,6 millions € (+2,6 %)
- Finlande : +3,5 millions € (+0,3 %)
- Suède : +0,1 million € (+0,1 %)
- Irlande : +2,9 millions € (+0,7 %)
- Espagne : -0,5 million €

Au cours des neuf premiers mois de 2024, après cinq trimestres consécutifs de valorisations négatives du portefeuille, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation sont à nouveau en hausse. Elles ont augmenté de 0,12 % au 3<sup>ème</sup> trimestre et de 0,38 % depuis le début de l'année (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises). L'augmentation la plus prononcée de la valorisation du portefeuille a été enregistrée au Royaume-Uni en raison de la solide performance opérationnelle des locataires. Celle-ci est soutenue par l'occupation sous-jacente des résidents de 91 % pour le portefeuille stabilisé à la fin du mois de juin et une couverture locative solide.



*Évolution des valorisations d'experts par trimestre à périmètre constant (en %)*

<sup>7</sup> Y compris les actifs détenus en vue de la vente\*.

<sup>8</sup> Y compris les actifs détenus en vue de la vente\* s'élevant à 48 millions €, un droit d'utilisation sur terrains de 75 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 et une réserve foncière de 16 millions €.

<sup>9</sup> Y compris les gains et pertes sur les acquisitions.

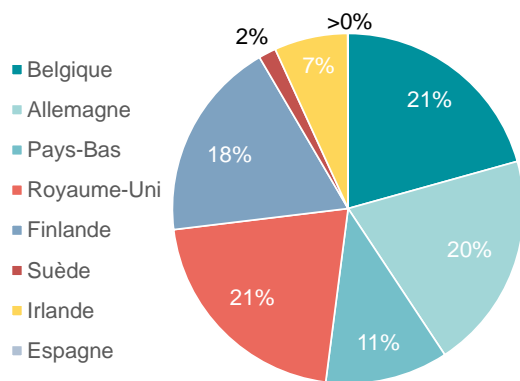


## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

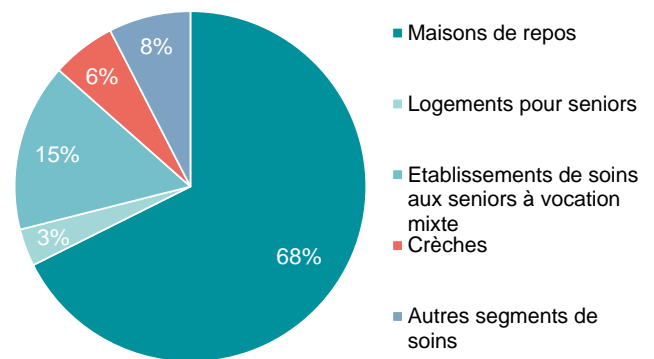
Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

Au 30 septembre 2024, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente\*) comprennent 630 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de plus de 35.600 résidents et plus de 12.700 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.211.000 m<sup>2</sup>. Le **taux d'occupation global**<sup>10</sup> du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 19 ans.

- 1.238 millions € au Royaume-Uni (117 sites)
- 1.216 millions € en Belgique (78 sites)
- 1.181 millions € en Allemagne (100 sites)
- 1.089 millions € en Finlande (213 sites)
- 666 millions € aux Pays-Bas (70 sites)
- 399 millions € en Irlande (22 sites)
- 95 millions € en Suède (28 sites)
- 2,1 millions € en Espagne (2 sites)



Répartition géographique  
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble  
(en juste valeur)

<sup>10</sup> Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.2. Rendement brut par pays

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation. De manière générale, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,9 %.

30/09/2024

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK <sup>2</sup>	FI	SE <sup>2</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Immeubles de placement en exploitation <sup>4</sup>	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement <sup>4</sup>
<b>Juste valeur</b>	1.215.878	1.181.210	665.730	1.238.176	1.089.260	94.577	398.614	2.122	<b>5.885.567</b>	144.850	74.866	15.684	<b>6.120.967</b>
<b>Loyers contractuels annuels</b>	69.394	64.506	41.086	78.911	65.414	6.014	22.436	124	<b>347.886</b>	-	-	-	-
<b>Rendement brut (%) <sup>1</sup></b>	5,7%	5,5%	6,2%	6,4%	6,0%	6,4%	5,6%	-	<b>5,9%</b>	-	-	-	-

31/12/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK <sup>5</sup>	FI	SE <sup>5</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Immeubles de placement en exploitation <sup>4</sup>	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement <sup>4</sup>
<b>Juste valeur</b>	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	<b>5.587.722</b>	168.950	73.172	18.671	<b>5.848.515</b>
<b>Loyers contractuels annuels</b>	70.223	62.016	40.247	66.550	59.486	4.578	21.990	124	<b>325.213</b>	-	-	-	-
<b>Rendement brut (%) <sup>1</sup></b>	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	5,8%	6,1%	5,6%	-	<b>5,8%</b>	-	-	-	-

<sup>1</sup> 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, en Espagne 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 »).

<sup>2</sup> Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 septembre 2024 (0,83234 €/£ et 11,31304 €/SEK).

<sup>3</sup> Le portefeuille d'Aedifica en Espagne ne comprend actuellement que des projets en cours de construction, dont les terrains ne génèrent que des revenus locatifs limités.

<sup>4</sup> Y compris les actifs destinés à la vente\*.

<sup>5</sup> Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2023 (0,86632 €/£ et 11,14082 €/SEK).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	30/09/2024	30/09/2023
Revenus locatifs	251.045	233.537
Charges relatives à la location	7	-993
Résultat locatif net	251.052	232.544
Charges opérationnelles*	-34.948	-33.335
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	216.104	199.209
Marge d'exploitation* (%)	86,1%	85,7%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-36.691	-36.075
Impôts	-585	4.429
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-18	331
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-484	-556
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>178.326</b>	<b>167.338</b>
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	42.410.812
<b>EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)</b>	<b>3,75</b>	<b>3,95</b>
EPRA Earnings*	178.326	167.338
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17.494	-303
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-179	-101.879
Résultat sur vente d'immeubles de placement	326	-303
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	9.213	23.232
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	498	-306
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	309	1.762
Ecart d'arrondi	0	0
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>170.999</b>	<b>89.541</b>
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	42.410.812
<b>Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)</b>	<b>3,60</b>	<b>2,11</b>

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) des neuf premiers mois de l'exercice 2024 (du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 septembre 2024) s'élève à 251,0 millions €, soit une augmentation de plus de 7 % par rapport au chiffre d'affaires de 233,5 millions € réalisé au cours de la même période de l'année dernière.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000 €)	2024.01 - 2024.03	2024.04 - 2024.06	2024.07 - 2024.09	2024.01 - 2024.09	2023.01 - 2023.09	Var. (%) à périmètre constant* <sup>1</sup>	Var. (%) <sup>2</sup>
Belgique	17.440	17.387	17.392	52.219	54.748	+1,3%	-4,6%
Allemagne	15.233	15.880	15.956	47.069	45.803	+1,1%	+2,8%
Pays-Bas	10.232	10.449	10.143	30.824	28.322	+3,4%	+8,8%
Royaume-Uni	17.592	17.872	19.093	54.557	48.094	+4,4%	+10,9%
Finlande	15.050	15.008	15.330	45.388	40.428	+3,7%	+12,3%
Suède	1.198	1.188	1.479	3.865	3.124	+6,5%	+23,1%
Irlande	5.230	5.947	5.853	17.030	12.782	+3,5%	+33,2%
Espagne	31	31	31	93	236	-	-
<b>Total</b>	<b>82.006</b>	<b>83.762</b>	<b>85.277</b>	<b>251.045</b>	<b>233.537</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+7,5%</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> La variation est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale est indiquée dans la devise du Groupe.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais de la réception de projets de développement issus du programme d'investissement, et est soutenue par l'indexation des revenus locatifs.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant\* de 3,3 % se ventile en +3,0 % d'indexation des loyers, -0,2 % de révisions de loyers et loyers conditionnels, et +0,5 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,0 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 251,1 millions € (+8 % par rapport au 30 septembre 2023).

Le **résultat immobilier** atteint 251,7 millions € (30 septembre 2023 : 232,5 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 242,2 millions € (30 septembre 2023 : 225,0 millions €), soit une marge opérationnelle\* de 96,5 % (30 septembre 2023 : 96,7 %).

Après déduction des frais généraux de 25,0 millions € (30 septembre 2023 : 25,6 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 8 % à 216,1 millions € (30 septembre 2023 : 199,2 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation\*** de 86,1 % (30 septembre 2023 : 85,7 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 33,7 millions € (30 septembre 2023 : 34,8 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings\* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur\*** représente une charge nette de 36,7 millions € (30 septembre 2023 : 36,1 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings\* (30 septembre 2024 : une charge de 0,6 millions € ; 30 septembre 2023 : un revenu de 4,4 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. Le 30 septembre 2024, les impôts courants comprennent un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas à la suite de l'obtention du **régime des « Fiscale Beleggingsintellingen » (FBI)** pour l'exercice 2022 d'un montant d'environ 4,2 millions € (voir section 4.4). Pour rappel, au cours des neuf premiers mois de 2023, les impôts courants incluaient également un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas d'environ 9,0 millions € pour la période de 2016 à 2021.

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

L'**EPRA Earnings\*** (voir Annexe 4.7.1) atteint 178,3 millions € (30 septembre 2023 : 167,3 millions €), soit 3,75 € par action (30 septembre 2023 : 3,95 € 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. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

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

- Sur les neuf premiers mois de 2024, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation<sup>11</sup> et des projets de développement** représente une diminution de 0,2 million € sur la période écoulée (30 septembre 2023 : une diminution de 101,9 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 septembre 2024 représente une charge de 17,5 millions € en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme (30 septembre 2023 : une charge de 0,3 million €).
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 septembre 2024 : gain de 0,3 million € ; 30 septembre 2023 : perte de 0,3 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 9,2 millions € au 30 septembre 2024 contre un produit de 23,2 millions € au 30 septembre 2023) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au cours des neuf premiers mois de 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime REIT pour les entités au Royaume-Uni.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 171,0 millions € (30 septembre 2023 : 89,5 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 3,60 € (30 septembre 2023 : 2,11 €).

---

<sup>11</sup> Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2023 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 septembre 2024. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et de la réserve foncière.



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

#### **4.4. Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas**

En septembre 2022, le gouvernement néerlandais a annoncé son intention d'exclure les investissements directs en immobilier du régime de transparence fiscale FBI (« Fiscale Beleggingsinstellingen ») à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. L'entrée en vigueur éventuelle de cette mesure a été reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Bien qu'Aedifica ait considéré qu'elle remplissait les conditions pour revendiquer le statut de FBI et qu'elle ait déposé des demandes à cet effet auprès des autorités fiscales néerlandaises, le Groupe a opté, par prudence, pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun dans ses filiales néerlandaises dès le début de ses activités aux Pays-Bas en 2016. Chaque année, le Groupe a revendiqué l'application de ce régime.

À la fin de l'année 2022, le Groupe a finalement reçu la confirmation que les conditions du régime FBI ont été remplies pour les exercices fiscaux précédents. Aedifica a décidé d'extourner les provisions fiscales accumulées au cours des années précédentes dans le compte de résultat après réception de l'évaluation finale de l'impôt sur les sociétés. En 2023, les remboursements définitifs de l'impôt sur les sociétés pour la période de 2016 à 2021, d'un montant d'environ 9,0 millions €, ont été reçus et comptabilisés dans le compte de résultat.

L'estimation finale de l'impôt sur les sociétés pour l'année 2022 a été reçue au début de l'année 2024. Les provisions fiscales pour 2022 s'élèvent à environ 4,2 millions €. Pour l'année 2023 et 2024, aucune provision pour l'impôt des sociétés n'a été constituée dans les filiales néerlandaises. A partir de 2025, sur la base du portefeuille actuel, l'impôt courant pour les filiales néerlandaises est estimé à environ 5,2 millions € et réduira l'EPRA Earnings\* d'environ 11 centimes € par action.

#### **4.5. Le régime UK REIT**

Afin de rendre les investissements britanniques d'Aedifica plus attrayants et d'améliorer la contribution des flux de trésorerie d'exploitation britanniques aux résultats du Groupe, Aedifica a décidé d'opérer au Royaume-Uni sous le régime UK REIT.

Dans ce contexte, Aedifica a transféré ses activités immobilières au Royaume-Uni, à Jersey et sur l'Île de Man dans la société AED UK Holdings Ltd, récemment constituée. Cette entité non cotée, détenue à 100 % par Aedifica SA, détient désormais les actions de toutes les filiales britanniques du groupe Aedifica. Le 30 janvier 2024, la holding a notifié à HMRC son intention de devenir une REIT. Par conséquent, la période comptable sous le régime REIT a commencé le 1<sup>er</sup> février 2024.

En vertu de la législation REIT, les sociétés sont exonérées de l'impôt britannique sur les sociétés pour les revenus issus d'investissement immobilier et les plus-values réalisées sur les biens immobiliers britanniques. Toutefois, les REIT doivent distribuer 90 % des revenus immobiliers sous-jacents exonérés d'impôt (et non des plus-values) aux actionnaires dans un délai de douze mois. Ces distributions sont soumises à une retenue à la source de 20 %. En vertu de la convention de double imposition conclue entre le Royaume-Uni et la Belgique, l'impact net de la retenue à la source ne s'élève qu'à 15 %.





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.6. Actif net par action

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture<sup>12</sup> et après le paiement du dividende 2023 en mai 2024<sup>13</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 74,90 € au 30 septembre 2024 (70,35 € par action au 31 décembre 2023).

<b>Actif net par action (en €)</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	
Actif net après déduction du dividende 2023, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	74,90	70,35	
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>0,94</u>	<u>1,34</u>	
Actif net après déduction du dividende 2023	75,84	71,70	
<b>Nombre total d'actions cotées en bourse</b>	<b>47.550.119</b>	<b>47.550.119</b>	

<b>Nombre d'actions</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/09/2023</b>
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	67	277	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.550.052	47.549.842	47.549.842
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	43.706.129	42.410.812
Nombre de droits au dividende <sup>1</sup>	47.550.119	43.862.078	43.862.355

<sup>1</sup> Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

<sup>12</sup> L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,94 € par action au 30 septembre 2024 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 44,7 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

<sup>13</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 73,86 € par action au 31 décembre 2023 (tel que publié dans le rapport annuel 2023) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2024, et a été corrigé de 3,51 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 septembre 2024. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (166,7 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2023 (47.550.119).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 5. Perspectives

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

Perspectives pour 2024	
Revenus locatifs estimés	337 millions €
EPRA Earnings*	>233 millions €
EPRA Earnings* par action	>4,90 €
Dividende brut	3,90 €

Au 30 septembre 2024, l'EPRA Earnings\* était supérieur au budget, principalement en raison d'un taux de change plus favorable dans les entités britanniques, d'investissements supplémentaires qui n'avaient pas été budgétisés auparavant, d'une bonne maîtrise des coûts combinée à des charges financières légèrement inférieures à la suite de la récente baisse des taux d'intérêt à court terme.

Compte tenu de ces résultats, qui sont supérieurs au budget, le conseil d'administration d'Aedifica a actualisé les perspectives pour l'exercice en cours. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2024 sont estimés à 337 millions €, ce qui se traduit par au moins 233 millions € d'EPRA Earnings\*. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings\* par action d'au moins 4,90 €. En outre, le conseil d'administration a réaffirmé les perspectives de dividende de 3,90 € (brut) par action, à payer en mai 2025.



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

## **6. Responsabilité sociétale des entreprises**

### **6.1. D'excellentes notations ESG pour Aedifica**

Les efforts d'Aedifica en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoignent les notes ESG attribuées au Groupe en 2024.

Lors de sa cinquième participation au GRESB<sup>14</sup>, Aedifica a obtenu 75/100 pour l'année de référence 2023, reflétant les efforts du Groupe pour réduire ses émissions de carbone. Parmi ses pairs directs, Aedifica a obtenu le meilleur score, tandis que dans le segment « Healthcare Listed », elle s'est classée quatrième.

Alors qu'Aedifica a conservé son excellent score MSCI « A », le Groupe a encore réduit sa notation de risque Sustainalytics de « Faible » (11,0) à « Négligeable » (9,3).

Par ailleurs, le reporting d'Aedifica sur ses efforts dans le domaine de la responsabilité sociétale des entreprises en 2023 (publié dans le rapport annuel d'avril 2024 et le rapport sur les données environnementales de juin 2024) a reçu l'« EPRA sBPR Gold Award » pour la cinquième année consécutive.

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

## **7. Calendrier financier<sup>15</sup>**

<b>Calendrier financier</b>	
Communiqué annuel 31/12/2024	19/02/2025
Rapport annuel 2024	Mars 2025
Résultats intermédiaires au 31/03/2025	29/04/2025
Assemblée générale ordinaire 2025	13/05/2025
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2024	Mai 2025
Rapport de données environnementales 2024	Juin 2025
Résultats semestriels 30/06/2025	30/07/2025
Résultats intermédiaires au 30/09/2025	28/10/2025

<sup>14</sup> Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un benchmark indépendant en matière d'immobilier qui évalue les politiques de durabilité des sociétés immobilières. Chaque année, le GRESB évalue la performance de durabilité des biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.

<sup>15</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### **A propos d'Aedifica**

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 630 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 6,1 milliards €.

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

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 2,8 milliards € au 29 octobre 2024.



### **Informations sur les déclarations prévisionnelles**

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

### **Pour toute information complémentaire**

#### **Ingrid Daerden**

Chief Financial Officer

T +32 2 626 07 70  
ingrid.daerden@aedifica.eu

#### **Delphine Noirhomme**

Investor Relations Manager

T +32 2 626 07 70  
delphine.noirhomme@aedifica.eu

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)





# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### Annexes

#### 1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	30/09/2024	30/09/2023
I. Revenus locatifs	251.045	233.537
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	7	-993
<b>Résultat locatif net</b>	<b>251.052</b>	<b>232.544</b>
IV. Récupération de charges immobilières	3	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.596	6.096
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-7.544	-6.123
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	602	31
<b>Résultat immobilier</b>	<b>251.709</b>	<b>232.548</b>
IX. Frais techniques	-2.857	-1.662
X. Frais commerciaux	-18	-37
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-67	-52
XII. Frais de gestion immobilière	-5.077	-4.778
XIII. Autres charges immobilières	-1.508	-1.036
<b>Charges immobilières</b>	<b>-9.527</b>	<b>-7.565</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>242.182</b>	<b>224.983</b>
XIV. Frais généraux de la société	-25.038	-25.550
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-1.040	-224
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>216.104</b>	<b>199.209</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	326	-303
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-179	-101.879
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>216.251</b>	<b>97.027</b>
XX. Revenus financiers	808	2.404
XXI. Charges d'intérêts nettes	-33.654	-34.767
XXII. Autres charges financières	-3.845	-3.712
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-17.494	-303
<b>Résultat financier</b>	<b>-54.185</b>	<b>-36.378</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	480	25
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>162.546</b>	<b>60.674</b>
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	8.493	27.607
XXVI. Exit tax	135	54
<b>Impôt</b>	<b>8.628</b>	<b>27.661</b>
<b>Résultat net</b>	<b>171.174</b>	<b>88.335</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	175	-1.206
<b>Part du groupe</b>	<b>170.999</b>	<b>89.541</b>
Résultat de base par action (€)	3,60	2,11
Résultat dilué par action (€)	3,60	2,11



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 2. Bilan consolidé

<b>ACTIF</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(x 1.000 €)</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>		
A. Goodwill	117.597	117.597
B. Immobilisations incorporelles	1.178	1.663
C. Immeubles de placement	6.073.241	5.790.357
D. Autres immobilisations corporelles	3.503	2.184
E. Actifs financiers non courants	56.493	98.665
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	2.478	3.023
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	32.638	35.985
<b>Total actifs non courants</b>	<b>6.287.128</b>	<b>6.049.474</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente	47.726	58.158
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	24.160	23.290
E. Créances fiscales et autres actifs courants	13.510	9.384
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.577	18.253
G. Comptes de régularisation	19.066	18.252
<b>Total actifs courants</b>	<b>120.039</b>	<b>127.337</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.407.167</b>	<b>6.176.811</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(x 1.000 €)</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	512.520	628.688
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	356.708	481.914
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	2.192	4.344
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	62.735	113.177
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	58	-294
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	29.343	64
h. Réserve pour actions propres	-4	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-244	-244
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-88.576	-112.367
m. Autres réserves	-669	-3.277
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	144.173	136.909
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	6.804	8.493
D. Résultat net de l'exercice	170.999	24.535
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>3.606.158</b>	<b>3.575.862</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>5.054</b>	<b>5.039</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.611.212</b>	<b>3.580.901</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	2.010.126	1.958.750
a. Etablissements de crédit	1.209.463	1.166.915
c. Autres	800.663	791.835
C. Autres passifs financiers non courants	95.668	90.943
a. Instruments de couvertures autorisés	11.584	9.760
b. Autres	84.084	81.183
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	125	251
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	129.450	138.658
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>2.235.369</b>	<b>2.188.602</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	492.197	321.549
a. Etablissements de crédit	170.947	78.949
c. Autres	321.250	242.600
C. Autres passifs financiers courants	3.025	2.798
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	43.655	57.177
a. Exit tax	0	44
b. Autres	43.655	57.133
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	21.709	25.784
<b>Total des passifs courants</b>	<b>560.586</b>	<b>407.308</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2.795.955</b>	<b>2.595.910</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.407.167</b>	<b>6.176.811</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) <sup>1</sup>	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2024	Inv. futur
<b>Projets en cours</b>		<b>218</b>	<b>142</b>	<b>75</b>
<b>Réception 2024</b>		<b>94</b>	<b>85</b>	<b>9</b>
<b>BE</b>		11	10	1
Résidence Véronique	Vulpia	10	10	0
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
<b>UK</b>		17	10	6
St Mary's Lincoln	North Bay Group	17	10	6
<b>FI</b>		28	26	2
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	11	11	0
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	16	15	1
<b>IE</b>		27	27	0
Dublin Stepside <sup>2,3</sup>	Virtue	27	27	0
<b>ES</b>		12	12	0
Tomares Miró	Neurocare Home	12	12	0
<b>Réception 2025</b>		<b>88</b>	<b>54</b>	<b>34</b>
<b>DE</b>		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
<b>UK</b>		3	1	2
St. Joseph's Convent	Emera	3	1	2
<b>FI</b>		56	36	20
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	16	14	2
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	19	16	4
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	21	6	15
<b>IE</b>		16	9	7
Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>	Coolmine Caring Services Group	16	9	7
<b>ES</b>		12	7	5
Zamora Av. de Valladolid <sup>2</sup>	Neurocare Home	12	7	5
<b>Réception 2026</b>		<b>7</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>DE</b>		7	1	5
Am Parnassturm	Vitanas	5	1	4
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
<b>Réception 2027</b>		<b>29</b>	<b>2</b>	<b>27</b>
<b>DE</b>		29	2	27
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>	Specht Gruppe	29	2	27
<b>Projets sous conditions suspensives/forward purchases</b>		<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>Réception 2024</b>		<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
<b>UK</b>		18	0	18
Somer Valley House <sup>3</sup>	Oyster Care Homes	18	0	18
<b>TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT</b>		<b>236</b>	<b>142</b>	<b>93</b>
Variation de juste valeur			-7	
Arrondi			+5	
<b>Montant au bilan</b>			<b>145</b>	

<sup>1</sup> Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 septembre 2024 (0,83234 €/£).

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

<sup>3</sup> Ce projet a été réceptionné après le 30 septembre 2024 (voir section 2.2 ci-dessus).

Au cours des neuf premiers mois de 2024, trois nouveaux projets de développement ont été ajoutés au programme d'investissement (pour un montant total de 17 millions €), tandis que 23 projets du pipeline ont été achevés (pour un montant total de 197 millions €). La gestion active du programme d'investissement a conduit à retirer quelques projets d'un montant total de 22 millions € au cours du deuxième trimestre de l'année.

Compte tenu de l'achèvement de deux projets de développement en Finlande et en Irlande, et d'un forward purchase au Royaume-Uni après le 30 septembre 2024, le budget d'investissement total sera réduit d'environ 50 millions € (voir section 2.2 ci-dessus).





Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

#### **4. Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM)**

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

##### **4.1. Immeubles de placement**

Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Cependant, ces indicateurs de performance ne sont pas définis par les normes IFRS. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur.

(x 1.000 €)	30/09/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.837.841	5.529.564
+ Droits d'utilisation sur terrains	74.866	73.172
+ Projets de développement	144.850	168.950
+ Réserve foncière	15.684	18.671
<b>Immeubles de placement</b>	<b>6.073.241</b>	<b>5.790.357</b>
+ Actifs détenus en vue de la vente	47.726	58.158
<b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>	<b>6.120.967</b>	<b>5.848.515</b>
- Projets de développement	-144.850	-168.950
<b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b>	<b>5.976.117</b>	<b>5.679.565</b>

##### **4.2. Revenus locatifs à périmètre constant\***

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

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 30/09/2024	01/01/2023 - 30/09/2023
Revenus locatifs	251.045	233.537
- Effet des variations de périmètre	-20.042	-9.809
<b>= Revenus locatifs à périmètre constant*</b>	<b>231.003</b>	<b>223.728</b>



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.3. Coût moyen de la dette\*

Aedifica utilise le coût moyen de la dette\* et le coût moyen de la dette\* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes annualisées déduit des intérêts refacturés et des charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à la norme IFRS 16 (et les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	30/09/2024	31/12/2023
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.393.315	2.395.149
XXI. Charges d'intérêts nettes	-33.654	-45.004
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	322	2.181
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.055	1.393
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-43.115	-41.430
<b>Coût moyen de la dette* (b)/(a)</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,7%</b>
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-2.604	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-46.593	-44.944
<b>Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>

### 4.4. Taux de couverture des intérêts\* ou Interest Cover Ratio\* (ICR)

Aedifica utilise le taux de couverture des intérêts\* pour mesurer sa capacité à faire face aux obligations de paiement des intérêts liés au financement de la dette et devrait être au moins égal à 2,0x. Le taux de couverture des intérêts\* est calculé sur la base de la définition figurant dans le prospectus de l'obligation de durabilité d'Aedifica : « Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultat consolidé) divisé par « Charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

(x 1.000 €)	01/10/2023 - 30/09/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) <sup>1</sup>	282.705	265.810
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) <sup>1</sup>	-43.891	-45.004
<b>Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>6,4</b>	<b>5,9</b>

<sup>1</sup> TTM (Trailing Twelve Months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

### 4.5. Dette nette/EBITDA\*

Cet APM indique combien de temps une entreprise devrait opérer à son niveau actuel pour rembourser toutes ses dettes. Il se calcule en divisant les dettes financières nettes, à savoir les dettes financières de long et de court terme moins la trésorerie et les équivalents de trésorerie (numérateur), par le EBITDA des 12 derniers mois écoulés (TTM) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille, augmenté des dépréciations et des amortissements.

(x 1.000 €)	30/09/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes et courantes	2.502.323	2.280.299
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-15.577	-18.253
<b>Dette nette (IFRS)</b>	<b>2.486.746</b>	<b>2.262.046</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>282.705</b>	<b>265.810</b>
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) <sup>1</sup>	2.371	2.180
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>285.076</b>	<b>267.990</b>
<b>Dette nette / EBITDA</b>	<b>8,7</b>	<b>8,4</b>

<sup>1</sup> TTM (Trailing Twelve Months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.



Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

#### 4.6. 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 €)	30/09/2024	31/12/2023
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.606.158	3.575.862
- Effet de la distribution du dividende 2023	0	-166.676
<b>Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2023</b>	<b>3.606.158</b>	<b>3.409.186</b>
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-44.684	-63.908
<b>Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*</b>	<b>3.561.474</b>	<b>3.345.278</b>

#### 4.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

##### 4.7.1. EPRA Earnings\*

EPRA Earnings*	30/09/2024	30/09/2023
x 1.000 €		
<b>Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS</b>	<b>170.999</b>	<b>89.541</b>
<b>Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :</b>		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	179	101.879
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-326	303
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	17.494	303
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-9.213	-23.232
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-498	306
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-309	-1.762
Arrondi	0	0
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>178.326</b>	<b>167.338</b>
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	42.410.812
<b>EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)</b>	<b>3,75</b>	<b>3,95</b>
<b>EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)</b>	<b>3,75</b>	<b>3,95</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 septembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>3.606.158</b>	<b>3.606.158</b>	<b>3.606.158</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>75,84</b>	<b>75,84</b>	<b>75,84</b>
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	84	84	84
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>3.606.074</b>	<b>3.606.074</b>	<b>3.606.074</b>
<b>À inclure:</b>			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur</b>	<b>3.606.074</b>	<b>3.606.074</b>	<b>3.606.074</b>
<b>À exclure:</b>			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	126.967	126.967	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-44.684	-44.684	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-162.758	-162.758
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.178	
<b>À inclure:</b>			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			118.554
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	327.897	-	
<b>À inclure/exclure:</b>			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
<b>Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)</b>	<b>4.061.415</b>	<b>3.569.582</b>	<b>3.607.032</b>
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>85,41</b>	<b>75,07</b>	<b>75,86</b>
<b>(x 1.000 €)</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% des impôts différés exclus</b>
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.873.613	48%	100%



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

Situation au 31 décembre 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>3.409.186</b>	<b>3.409.186</b>	<b>3.409.186</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>71,70</b>	<b>71,70</b>	<b>71,70</b>
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>
<b>À inclure:</b>			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>
<b>À exclure:</b>			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	135.907	135.907	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-63.908	-63.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-162.758	-162.758
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.663	
<b>À inclure:</b>			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			128.732
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	310.623	-	
<b>À inclure/exclure:</b>			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
<b>Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)</b>	<b>3.835.603</b>	<b>3.360.558</b>	<b>3.418.955</b>
Nombre d'actions en circulation	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>80,66</b>	<b>70,67</b>	<b>71,90</b>
<i>(x 1.000 €)</i>			
	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% des impôts différés exclus</b>
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.484.235	79%	100%

L'EPRA NRV\*, l'EPRA NTA\* et l'EPRA NDV\* en euro et en euro par action au 31 décembre 2023 présentées dans le tableau ci-dessus ont été réduites de 166.676 k€ (ou 3,51 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport annuel 2023 pour pouvoir être comparées à leurs valeurs du 30 septembre 2024. Ce montant correspond au dividende brut relatif à l'exercice 2023 qui a été distribué en mai 2024.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

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

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	30/09/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.225.908	1.162.940	665.740	1.229.756	1.151.590	94.577	431.900	20.280	5.982.691
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	22.220	-	25.506	-	-	-	-	47.726
Moins : Projets de développement	-10.030	-3.950	-10	-17.086	-62.330	-	-33.286	-18.158	-144.850
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.215.878</b>	<b>1.181.210</b>	<b>665.730</b>	<b>1.238.176</b>	<b>1.089.260</b>	<b>94.577</b>	<b>398.614</b>	<b>2.122</b>	<b>5.885.567</b>
Abattement des frais de transaction estimés	30.657	79.082	68.730	84.156	21.504	4.020	39.704	44	327.897
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.246.535</b>	<b>1.260.292</b>	<b>734.460</b>	<b>1.322.332</b>	<b>1.110.764</b>	<b>98.597</b>	<b>438.318</b>	<b>2.166</b>	<b>6.213.464</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	69.594	62.891	39.344	69.354	64.216	5.463	22.436	124	333.423
Charges immobilières <sup>1</sup>	-440	-1.882	-1.289	-865	-1.233	-321	-18	-117	-6.166
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>69.155</b>	<b>61.009</b>	<b>38.054</b>	<b>68.489</b>	<b>62.983</b>	<b>5.142</b>	<b>22.418</b>	<b>7</b>	<b>327.257</b>
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-201	1.615	1.743	9.557	1.198	551	-	-	14.463
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>68.954</b>	<b>62.624</b>	<b>39.797</b>	<b>78.046</b>	<b>64.182</b>	<b>5.693</b>	<b>22.418</b>	<b>7</b>	<b>341.720</b>
<b>EPRA NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,5%</b>

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.229.591	1.174.890	657.630	1.027.150	1.096.970	89.823	412.685	9.775	5.698.514
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	58.158
Moins : Projets de développement	-5.285	-29.016	-6.450	-16.476	-69.890	-15.035	-19.601	-7.197	-168.950
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.235.918</b>	<b>1.157.294</b>	<b>651.180</b>	<b>1.045.800</b>	<b>1.027.080</b>	<b>74.788</b>	<b>393.084</b>	<b>2.578</b>	<b>5.587.722</b>
Abattement des frais de transaction estimés	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.267.058</b>	<b>1.235.773</b>	<b>719.716</b>	<b>1.115.255</b>	<b>1.047.709</b>	<b>77.966</b>	<b>432.196</b>	<b>2.672</b>	<b>5.898.345</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552
Charges immobilières <sup>1</sup>	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>69.892</b>	<b>58.551</b>	<b>36.745</b>	<b>64.794</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>19.513</b>	<b>40</b>	<b>311.586</b>
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-525	1.698	1.716	318	-	-	2.455	-	5.662
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>69.367</b>	<b>60.249</b>	<b>38.461</b>	<b>65.112</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>21.967</b>	<b>40</b>	<b>317.248</b>
<b>EPRA NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,4%</b>

<sup>1</sup> Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.7.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2024						
	Revenus locatifs bruts <sup>1</sup>	Revenus locatifs net <sup>2</sup>	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
<b>Secteur</b>							
Belgique	50.581	49.751	487.732	69.394	-	64.820	0,0%
Allemagne	46.265	43.778	557.911	64.506	-	65.197	0,0%
Pays-Bas	29.481	27.764	350.375	41.086	75	41.906	0,2%
Royaume-Uni	52.668	50.878	338.187	78.911	-	81.455	0,0%
Finlande	45.324	43.958	287.789	65.414	141	63.846	0,2%
Suède	3.860	3.550	23.963	6.014	-	5.778	0,0%
Irlande	17.030	16.808	117.368	22.436	-	21.582	0,0%
Espagne	93	-20	15.478	124	-	124	0,0%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>245.302</b>	<b>236.467</b>	<b>2.178.802</b>	<b>347.886</b>	<b>216</b>	<b>344.708</b>	<b>0,1%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	2.979	2.985					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.205	2.196					
Réserve foncière	566	534					
Autres ajustements	-	-					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>251.052</b>	<b>242.182</b>					

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2023						
	Revenus locatifs bruts <sup>1</sup>	Revenus locatifs net <sup>2</sup>	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
<b>Secteur</b>							
Belgique	50.425	49.617	507.949	74.391	-	65.138	0,0%
Allemagne	43.677	42.299	553.500	61.927	-	62.305	0,0%
Pays-Bas	28.257	26.701	345.576	39.764	-	40.450	0,0%
Royaume-Uni	46.200	44.207	313.388	65.025	-	64.207	0,0%
Finlande	39.634	38.464	256.602	55.827	257	55.080	0,5%
Suède	3.124	2.810	17.323	4.147	-	4.001	0,0%
Irlande	12.777	12.585	112.100	21.033	-	19.494	0,0%
Espagne	75	12	15.449	124	-	125	0,0%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>224.169</b>	<b>216.695</b>	<b>2.121.888</b>	<b>322.240</b>	<b>257</b>	<b>310.800</b>	<b>0,1%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	923	890					
Immeubles détenus en vue de la vente	6.686	6.649					
Réserve foncière	766	749					
Autres ajustements	-	-					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>232.544</b>	<b>224.983</b>					

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 septembre 2024 ou 30 septembre 2023.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.7.5. EPRA Cost Ratios\*

<b>EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)</b>	<b>30/09/2024</b>	<b>30/09/2023</b>
<b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>	<b>-34.941</b>	<b>-34.328</b>
<i>Charges relatives à la location</i>	7	-993
<i>Récupération de charges immobilières</i>	3	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	52	-27
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	602	31
<i>Frais techniques</i>	-2.857	-1.662
<i>Frais commerciaux</i>	-18	-37
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-67	-52
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-5.077	-4.778
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.508	-1.036
<i>Frais généraux de la société</i>	-25.038	-25.550
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-1.040	-224
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-34.941</b>	<b>-34.328</b>
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	67	52
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-34.874</b>	<b>-34.276</b>
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>251.045</b>	<b>233.537</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)</b>	<b>13,9%</b>	<b>14,7%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)</b>	<b>13,9%</b>	<b>14,7%</b>
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	1.214	591

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2023 d'Aedifica (résumé des informations importantes sur les méthodes comptables) : Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc) qui sont directement liés aux projets de développement.





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.7.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 30/09/2024 (9 mois)
	30/09/2024 (9 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE			
x 1.000 €											
<b>Investissements liés aux immeubles de placement</b>											
(1) Acquisitions <sup>1</sup>	176.486	17.043	-	25.172	123.983	9.348	-	940	-	-	176.486
(2) Développement	108.116	4.546	7.644	5.314	15.728	41.575	6.847	15.186	11.276	-	108.116
(3) Immeubles en exploitation	5.008	254	1.758	655	468	1.631	0	54	188	-	5.008
Surface locative incrementale	608	-	-	-	-	608	-	-	-	-	608
Surface locative non incrementale	4.400	254	1.758	655	468	1.023	0	54	188	-	4.400
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	3.363	191	441	212	217	1.580	242	475	5	-	3.363
<b>Total capex</b>	<b>292.973</b>	<b>22.034</b>	<b>9.843</b>	<b>31.353</b>	<b>140.396</b>	<b>54.134</b>	<b>7.089</b>	<b>16.655</b>	<b>11.469</b>	-	<b>292.973</b>
Variation des montants provisionnés	-5.175	-191	-441	-846	-217	-2.697	-303	-475	-5	-	-5.175
<b>Total capex en liquidités</b>	<b>287.798</b>	<b>21.843</b>	<b>9.402</b>	<b>30.507</b>	<b>140.179</b>	<b>51.437</b>	<b>6.786</b>	<b>16.180</b>	<b>11.464</b>	-	<b>287.798</b>

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 31/12/2023 (12 mois)
	31/12/2023 (12 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE			
x 1.000 €											
<b>Investissements liés aux immeubles de placement</b>											
(1) Acquisitions <sup>1</sup>	59.282	1.697	0	28	0	12.502	5.227	38.333	1.495	-	59.282
(2) Développement	258.333	6.290	29.109	30.057	29.668	102.518	12.906	41.485	6.300	0	258.333
(3) Immeubles en exploitation	3.106	49	2.975	-959 <sup>2</sup>	642	63	-40	376	-	-	3.106
Surface locative incrementale	959	3	28	244	489	46	0	149	-	-	959
Surface locative non incrementale	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
(4) Intérêts intercalaires	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
<b>Total capex</b>	<b>326.443</b>	<b>8.136</b>	<b>33.467</b>	<b>29.905</b>	<b>30.761</b>	<b>116.143</b>	<b>18.235</b>	<b>81.998</b>	<b>7.798</b>	-	<b>326.443</b>
Variation des montants provisionnés	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
<b>Total capex en liquidités</b>	<b>319.045</b>	<b>8.036</b>	<b>32.084</b>	<b>28.494</b>	<b>30.310</b>	<b>114.039</b>	<b>18.093</b>	<b>80.194</b>	<b>7.795</b>	-	<b>319.045</b>

<sup>1</sup> Y compris les « forward purchases ».

<sup>2</sup> Après le paiement d'une indemnité d'assurance, les coûts d'investissement capitalisés ont été réduits de 1,8 million €.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 octobre 2024 – après clôture des marchés

### 4.7.7. EPRA LTV\*

EPRA LTV*	30/09/2024				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
<b>À inclure:</b>					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.596.094	-	9.264	27.352	1.578.006
Billet de trésorerie	321.250	-	-	-	321.250
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.979	-	-	-	584.979
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	5.985	-	-	1.074	4.911
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
<b>À exclure:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15.577	40	4.400	30	19.987
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>2.492.731</b>	<b>-40</b>	<b>4.864</b>	<b>28.396</b>	<b>2.469.159</b>
<b>À inclure:</b>					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.837.841	-	24.633	40.552	5.821.922
Actifs détenus en vue de la vente	47.726	-	12.524	679	59.571
Projets de développement	144.850	465	-	119	145.196
Réserve foncière	15.684	-	-	445	15.239
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	10	522	-	532
Actifs financiers	-	-	-	-	-
<b>Total actifs de placement (B)</b>	<b>6.046.101</b>	<b>475</b>	<b>37.679</b>	<b>41.795</b>	<b>6.042.460</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>41,23%</b>				<b>40,86%</b>

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
<b>À inclure:</b>					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Billet de trésorerie	242.600	-	-	-	242.600
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.754	-	-	-	584.754
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	24.503	-	-	1.456	23.047
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
<b>À exclure:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.253	39	4.675	142	22.825
<b>Dettes nettes (A)</b>	<b>2.286.549</b>	<b>-39</b>	<b>13.029</b>	<b>28.518</b>	<b>2.271.021</b>
<b>À inclure:</b>					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Actifs détenus en vue de la vente	58.158	-	20.195	686	77.667
Projets de développement	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Réserve foncière	18.671	-	-	528	18.143
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	5	375	-	380
Actifs financiers	24.402	-	-	-	24.402
<b>Total actifs de placement (B)</b>	<b>5.799.745</b>	<b>470</b>	<b>49.351</b>	<b>41.433</b>	<b>5.808.133</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>39,42%</b>				<b>39,10%</b>