

Le 19 février 2025 – avant ouverture 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 »)

Résultats annuels de 2024

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget

- EPRA Earnings* de 234,6 millions €¹ (+7 % par rapport au 31 déc. 2023), ou 4,93 €/action
- Revenus locatifs atteignent 338,1 millions € (+8% par rapport au 31 déc. 2023)
- Augmentation de 3,3 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de plus de 6,2 milliards € au 31 décembre 2024

- 635 sites d'immobilier de santé avec près de 49.400 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation (à périmètre constant) en hausse de 0,4 % au 4^{ème} trimestre et de 0,7 % depuis le début de l'année
- Programme d'investissement de 160 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 71 millions € sont encore à investir. En 2024, 31 projets du pipeline engagé ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 297 millions €
- 15 cessions pour un montant total de 98 millions € réalisées dans le cadre du programme de rotation des actifs stratégiques

Bilan solide et fortes liquidités

- Taux d'endettement de 41,3 % au 31 décembre 2024
- 673 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Conclusion de (re)financements bancaires à long terme pour 355 millions €
- Coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 2,0 %
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P
- L'EPRA NTA* a augmenté et s'élève à 76,63 €/action (par rapport à 74,18 €/action au 31 décembre 2023)

Perspectives

- Confirmation du dividende proposé de 3,90 €/action (brut ; distribution en mai 2025), représentant un taux de distribution de 79 % de l'EPRA Earnings consolidé
- L'EPRA Earnings* pour 2025 est estimé à 238 millions €, soit 5,01 €/action
- Dividende en hausse s'élevant à 4,00 €/action (brut) proposé pour l'exercice 2025

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

¹ 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 18). En excluant les remboursements d'impôts exceptionnels, l'EPRA Earnings* par action est passé de 4,82 € en 2023 à 4,85 € en 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA ²

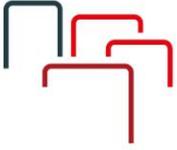
Chiffres clés immobiliers	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ³	6.218	5.849
Nombre de bâtiments	635	617
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,4%
Taux d'occupation (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	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs (en millions €)	338,1	314,2
EPRA Earnings* (en millions €)	234,6	219,6
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	204,8	24,5
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	14,1%	15,4%
Taux d'endettement (en %)	41,3%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,9%	1,7%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	2,0%	1,9%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,8	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,2	5,9
Ratio de couverture (en %)	89,0%	95,8%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,4	5,1
Dette nette/EBITDA* ⁵	8,5	8,4
Chiffres clés par action	31/12/2024	31/12/2023
EPRA Earnings* (en €/action)	4,93	5,02
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	4,31	0,56
EPRA NRV* (en €/action)	86,46	84,17
EPRA NTA* (en €/action)	76,63	74,18
EPRA NDV* (en €/action)	77,19	75,41

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2024

En 2024, Aedifica s'est principalement concentrée sur l'exécution de son programme d'investissement et sur la gestion de son portefeuille. En outre, fort d'un bilan sain, le Groupe a également annoncé environ 188 millions € de nouveaux investissements. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides dans tous les domaines, ce qui s'est traduit par un EPRA Earnings* supérieur au budget et en hausse de 7 % par rapport à 2023.

Le secteur de l'immobilier de santé continuera à avoir besoin de capacités supplémentaires dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne. Grâce à l'amélioration des performances des opérateurs et à un environnement macroéconomique plus favorable dans lequel les taux d'intérêt à court terme ont commencé à diminuer et l'inflation a chuté, le sentiment du marché est en train de changer et Aedifica est prête à répondre à cet élan.

PORTEFEUILLE DE PLUS DE 6,2 MILLIARDS €

Fin décembre, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 635 sites pouvant accueillir environ 35.900 résidents et près de 13.500 enfants. Avec une juste valeur d'environ 6.218 millions € (contre 5.849 millions € fin 2023), le portefeuille du groupe a franchi la barre des 6 milliards €.

Bien qu'un certain nombre de nouveaux investissements - principalement au Royaume-Uni - aient été réalisés (voir page 5), la croissance du portefeuille d'Aedifica est principalement due au grand nombre d'achèvements du programme d'investissement. En 2024, 31 projets ont été livrés pour un montant total d'environ 297 millions €. Cela a réduit la taille du programme d'investissement à environ 160 millions € à la fin de l'année (voir annexe 4). En conséquence, le pipeline a été réinitialisé : tous les projets qui avaient été annoncés dans un contexte de taux d'intérêt différents sont maintenant achevés et contribuent aux revenus locatifs. Cela permettra au groupe de réalimenter le pipeline avec de nouveaux projets à des rendements attractifs.

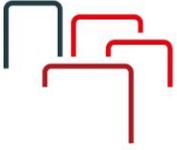
Aedifica a également continué à se concentrer sur la gestion des actifs. Le groupe a poursuivi son programme de rotation des actifs stratégiques en cédant quinze propriétés pour un montant total d'environ 98 millions €. Les désinvestissements stratégiques se poursuivront en 2025, avec la cession de 22 propriétés en Suède réalisée en février. Ces désinvestissements permettent soit d'optimiser la composition et la qualité du portefeuille existant, soit de générer du capital qui peut être recyclé pour financer de nouvelles opportunités d'investissement offrant de meilleurs rendements.

BILAN SOLIDE

Aedifica affiche un bilan sain. Au 31 décembre, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 41,3 %, bien en deçà du seuil de 45 % que le groupe s'impose dans sa politique financière. Tout au long de l'année 2024, la valorisation du portefeuille à périmètre constant a été positive, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

Les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de (re)financements bancaires à long terme d'environ 355 millions €. À la fin de l'année, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 673 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 les commissions d'engagement, s'élève à 2,0 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du groupe qui couvrent plus de 89 % de la dette financière. La maturité moyenne pondérée des couvertures est de 4,4 ans.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

En outre, 47 % des lignes de crédit engagées à long terme sont liées à des indicateurs clés de durabilité, ce qui souligne les efforts du groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

RÉSULTATS SOLIDES SOUTENANT UN DIVIDENDE EN HAUSSE

En 2024, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 338,1 millions €, soit une augmentation d'environ 8 % par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par les projets livrés du pipeline et l'indexation des loyers, qui s'élève à 3,1 % à périmètre constant. Il en résulte un EPRA Earnings* supérieur au budget, atteignant 234,6 millions € (219,6 millions € en 2023, soit une augmentation d'environ 7 %), soit 4,93 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 204,8 millions € (24,5 millions € en 2023).

Ces solides résultats permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de proposer à l'Assemblée générale du 13 mai 2025 un dividende brut total de 3,90 € par action pour l'exercice 2024, ce qui représente un taux de distribution de 79 % du résultat EPRA consolidé.

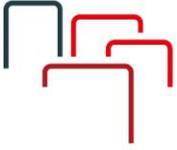
Pour l'exercice 2025, Aedifica s'attend à ce que les revenus locatifs augmentent à 355 millions €, ce qui se traduira par 238 millions € en EPRA Earnings* (5,01 € par action). Le Conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 2,5 % à 4,00 € par action.

UN NOUVEAU CYCLE S'AMORCE

À l'horizon 2025, le marché de l'immobilier de santé devrait entamer un nouveau cycle. Soutenus par des taux d'occupation en hausse et des couvertures de loyer améliorées, les opérateurs du secteur de la santé sont à nouveau en mesure de penser à la croissance et de faire face au vieillissement de la population européenne - qui devrait s'accélérer dans les années à venir. Grâce à son bilan solide et à son portefeuille bien positionné, Aedifica est en excellente position pour y répondre.



*Résidence le Douaire à Anderlues (BE)
Maison de repos achevée en juin 2024*



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

2. Evénements importants

2.1. Investissements, réceptions et cessions en 2024

- 188 millions € de nouveaux investissements et développements

En 2024, Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets en Belgique, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande pour un montant total d'environ 187,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				29	-			
Franki	Acquisition	Liège	19/12/2024	29	-	-	WAULT 19 ans - NNN	Vulpia
Pays-Bas				25	-			
Participation résiduelle de 50 % dans un portefeuille de 6 résidences de soins (AK JV)	Acquisition	Divers lieux aux Pays-Bas	02/02/2024	25	-	-	WAULT 19 ans - NNN	Korian NL
Royaume-Uni & îles Anglo-Normandes ²				73	37			
St. Joseph's Convent ³	Rénovation & extension	St. Helier	22/03/2024	-	3	Q1 2025	WAULT 23 ans - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisition	Londres	27/03/2024	18	-	-	30 ans - NNN	Bondcare
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 ⁴	Forward purchase	Midsomer Norton	06/09/2024	-	18	-	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
The Mount	Redéveloppement	Wargrave	04/12/2024	-	16	Q2 2026	30 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Finlande				1,5	22			
Kerava Palopellonkatu	Acquisition	Kerava	28/06/2024	1,5	-	-	16 ans - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjajarjuntie	Développement	Jyväskylä	28/08/2024	-	10	Q3 2025	15 ans - NN	Mehiläinen
Kokkola Kruunupyynitie	Développement	Kokkola	23/09/2024	-	4	Q2 2025	15 ans - NN	Norlandia
Nurmijärvi Luhtavillantie	Extension	Nurmijärvi	12/11/2024	-	2,5	Q2 2025	15 ans - NN	Pilke
Vantaa Haravakuja	Développement	Vantaa	22/11/2024	-	5,5	Q4 2025	15 ans - NN	Mehiläinen
Total				128,5	59			

¹ 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 4).

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

³ Ce projet a déjà été réalisé après le 31 décembre 2024 (voir section 2.2).

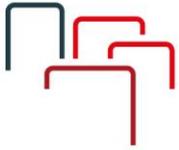
⁴ Le forward purchase de Somer Valley House a été achevé en octobre 2024 (voir 6).



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 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

- 31 projets achevés pour 297 millions €

En 2024, 31 projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 296,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Belgique				27		
Résidence le Douaire ²	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 ans - NNN	Vulpia
Résidence Véronique	Extension	Somme-Leuze	31/12/2024	10	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne				35		
Haus Marxloh	Rénovation	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 ans - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Développement	Gera	29/02/2024	16	30 ans - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Développement	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 ans - NNN	Residenz Management
Pays-Bas				12,5		
De Volder Staete	Développement	Almere	12/06/2024	12,5	25 ans - NNN	Amado Zorg
Royaume-Uni & île de Man ³				77,5		
Dawlish	Forward purchase	Dawlish	15/02/2024	16	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Biddenham St James	Forward purchase	Biddenham	05/04/2024	15,5	30 ans - NNN	Maria Mallaband
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
Somer Valley House	Forward purchase	Midsomer Norton	18/10/2024	18	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
Finlande				95,5		
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	02/01/2024	3,5	15 ans - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Développement	Hollola	08/01/2024	2,5	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 ans - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 ans - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 ans - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Développement	Helsinki	04/03/2024	5	15 ans - NN	Kehitysvammatuki 57
Järvenpää Uudenmaantie ⁴	Développement	Järvenpää	17/05/2024	2,5	25 ans - NN	Keusote wellbeing county
Espoo Kuurinkallio	Développement	Espoo	31/05/2024	7,5	15 ans - NN	Humana & Pilke
Espoo Palstalaisentie	Développement	Espoo	28/06/2024	3,5	15 ans - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
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
Helsinki Krämertintie	Développement	Helsinki	01/10/2024	4,5	20 ans - NN	Ville de Helsinki
Helsinki Kutomokuja	Développement	Helsinki	08/11/2024	11	20 ans - NN	Ville de Helsinki
Oulu Tahtimarssi	Développement	Oulu	15/11/2024	12	25 ans - NN	Ville d'Oulu
Helsinki Käräjätuvantie	Développement	Helsinki	13/12/2024	13	20 ans - NN	Ville de Helsinki
Oulu Satamatie 34 ⁵	Développement	Oulu	31/12/2024	4	15 ans - NN	Locataires multiples
Suède ³				20,5		
Norby 31:78	Développement	Uppsala	01/06/2024	1,5	10 ans - NN	Ville de Uppsala
Nynäshamn Källberga	Développement	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 ans - NN	Raoul Wallenbergskolan
Irlande				28,5		
Altadore	Extension	Glenageary	14/06/2024	1	WAULT 22 ans - NNN	Virtue (groupe Emera)
Dublin Stepsaside	Développement	Dublin	10/10/2024	27,5	25 ans - NNN	Virtue (groupe Emera)
Total				296,5		

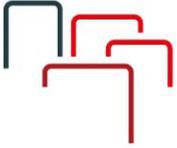
¹ Les montants d'investissement pour les projets de développement achevés comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception des montants d'investissement pour les projets de développement situés à Anderlues, Dawlish, Biddenham, Port Erin, York, Midsomer Norton et Nynäshamn, qui comprennent également la valeur contractuelle du terrain.

² Sur la base de l'article 49 §1 de la loi belge du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées, Aedifica signale que la valeur contractuelle du bien dépasse la juste valeur de plus de 5 %. Cette transaction a été réalisée en vertu d'un accord signé en 2021 dans des conditions de marché différentes.

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

⁴ Initialement annoncé sous le nom de « Järvenpää Auertie ».

⁵ Achèvement partiel du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Siilotie K21 ». La partie restante du bâtiment a été achevée après le 31 décembre 2024 (voir section 2.2).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés



*Fredenbeck à Fredenbeck (DE)
Maison de repos achevée en octobre 2024*



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

- 15 cessions en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Suède

Le programme stratégique de rotation des actifs d'Aedifica repose sur deux principes :

- gérer et améliorer la composition et la qualité des actifs du portefeuille,
- recycler le capital qui peut être réutilisé pour des actifs de qualité offrant un meilleur rendement.

Au cours de l'exercice 2024, quinze sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Suède ont été cédés pour un montant total de 97,6 millions €.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Belgique			18,7
Seniorenhof	Tongres	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire ¹	Anderlecht (Bruxelles)	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	Evere (Bruxelles)	04/09/2024	
Allemagne			18,9
Park Residenz ²	Neumünster	15/11/2024	
Am Schäfersee	Berlin	02/12/2024	
Pays-Bas			33,5
Natatorium (terrain)	Velp	31/03/2024	
Holland	Baarn	15/07/2024	
Molenenk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
Royaume-Uni & îles Anglo-Normandes ³			26,1
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Cherry Trees	Barnsley	11/06/2024	
Edingley Lodge	Edingley	06/08/2024	
Blenheim	Ruislip	05/09/2024	
St. Joseph's Flats ²	St. Helier	19/12/2024	
Suède ³			0,4
Marmormjölet 9 (terrain)	Huddinge	12/03/2024	
Total			97,6

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

² Cette cession sera achevée au cours du premier trimestre 2025, après quoi Aedifica recevra le prix de vente.

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



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

2.2. Événements importants après le 31 décembre 2024

- 4 millions € de nouveaux investissements en Finlande

Après le 31 décembre 2024, Aedifica a annoncé un nouveau projet de développement en Finlande pour un montant total d'environ 3,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				-	3,5			
Oulu Kihokkitie	Développement	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q3 2025	25 ans - NN	Ville d'Oulu
Total				-	3,5			

¹ Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera.

- 3 projets achevés pour plus de 45 millions €

Après le 31 décembre 2024, Aedifica a achevé trois projets de son programme d'investissement au Royaume-Uni et en Finlande pour un montant total d'environ 45,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni & Îles Anglo-Normandes ²				19,5		
St Mary's Lincoln	Développement	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 ans - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Rénovation & extension	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 ans - NN	Emera
Finlande				26		
Oulu Satamatie 34 ³	Développement	Oulu	02/01/2025	26	15 ans - NN	Locataires multiples
Total				45,5		

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

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

³ Achèvement de la partie restante du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Siilotie K21 », après un achèvement partiel le 31 décembre 2024 (voir section 2.1 ci-dessus).

- Cessions en Suède

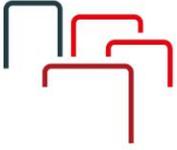
Après le 31 décembre 2024, Aedifica a annoncé le désinvestissement d'un portefeuille de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS ») d'une capacité d'environ 160 résidents. La transaction a été finalisée le 14 février 2025. La valeur immobilière convenue s'élève à 576 millions SEK.

Aedifica a cédé ce portefeuille parce que sa contribution à l'EPRA Earnings du Groupe est limitée par rapport aux autres segments du Groupe, ce qui permet de recycler le capital. Ce désinvestissement fournit une force de frappe supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et compléter le programme de développement. Le produit sera réinvesti dans les mois à venir et améliorera le bénéfice par action.

Aedifica étudie actuellement les possibilités de vendre le reste de son portefeuille en Suède, qui comprend six écoles (maternelles).

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Suède ¹			50,2
Portefeuille de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS »)	Divers lieux en Suède	14/02/2025	
Total			50,2

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



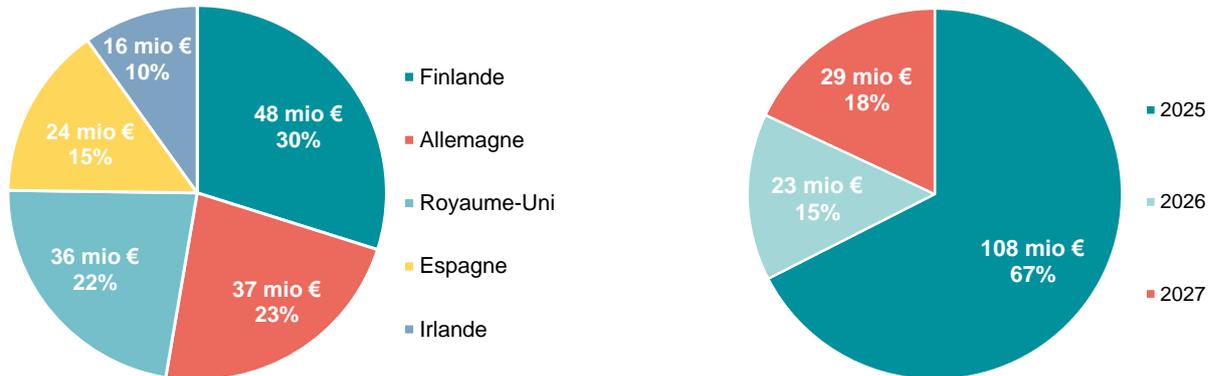
Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

2.3. Programme d'investissement au 31 décembre 2024

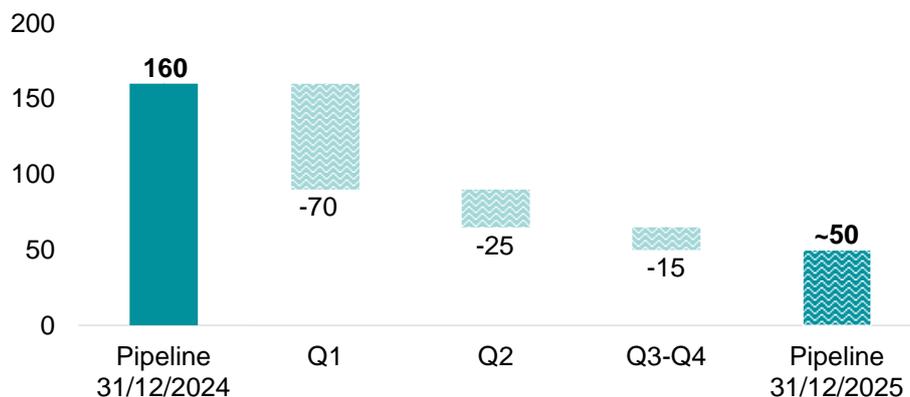
Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 160 millions € au 31 décembre 2024, dont environ 89 millions € ont déjà été dépensés et environ 71 millions € restent à investir (voir Annexe 4 pour un aperçu complet). Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 6,1 %.

Comme Aedifica a continué de se concentrer sur l'exécution de son programme d'investissement en 2024, tous les projets qui ont été annoncés dans un environnement de taux d'intérêt différent ont maintenant été achevés et contribuent aux revenus locatifs, ce qui permet au Groupe de **remplir le pipeline avec de nouveaux projets à des rendements attrayants**. Aedifica prévoit donc d'ajouter de nouveaux projets à son programme d'investissement dans les mois à venir.

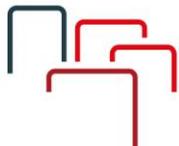
Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



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 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours de l'exercice 2024, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme (refinancement anticipé) de 355 millions € avec des échéances comprises entre 5 et 9 ans, dont 205 millions € sont liés à des indicateurs clés de durabilité. En outre, 235 millions € d'emprunts bancaires assortis d'options d'extension - arrivant initialement à échéance en 2026 - ont été prolongés avec succès d'un an.

De plus, Aedifica a augmenté son émission de billets de trésorerie à court terme de 71 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette. Le montant total des billets de trésorerie à court terme s'élève à 314 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 31 décembre 2024 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2025	343	121	314
31/12/2026	390	221	-
31/12/2027	887	647	-
31/12/2028	561	435	-
31/12/2029	168	53	-
31/12/2030	167	62	-
>31/12/2030	674	665	-
Dettes totales au 31 décembre 2024	3.191	2.204	314

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP).

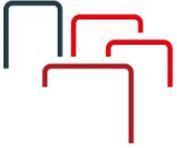
Après le 31 décembre 2024, 70 millions € arrivant à échéance en 2025 ont été refinancés et prolongés de cinq ans.

Au 31 décembre 2024, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,8 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 987 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 673 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 1.493 millions € (47 % des lignes de crédit engagées à long terme), 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 est de 2,0 % (31 décembre 2023 : 1,9 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 31 décembre 2024, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 41,3 %.

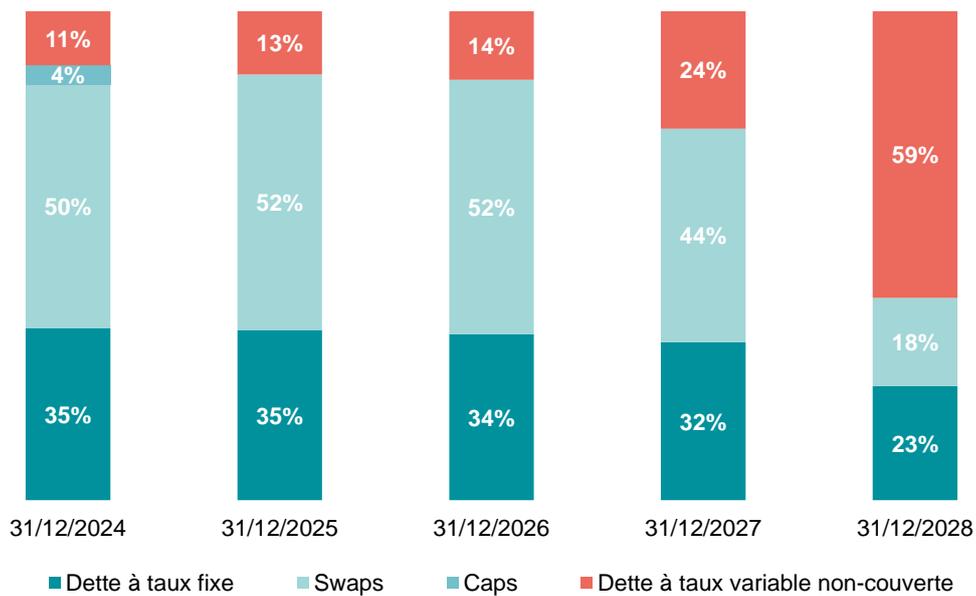


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

Au 31 décembre 2024, la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt à hauteur de 89,0 %, 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.

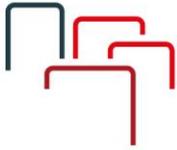
- Couverture des taux d'intérêt⁶



3.2. Notation financière

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](#).

⁶ Basée sur la dette projetée.



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

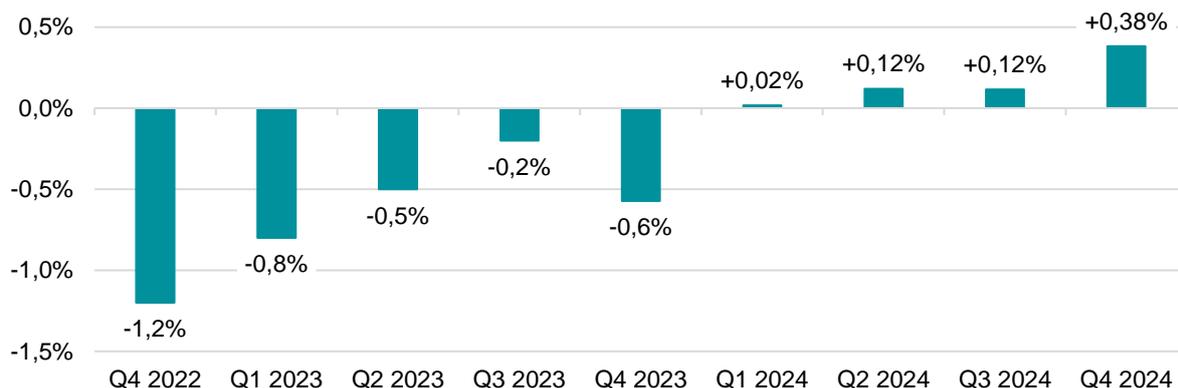
4. Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2024

4.1. Patrimoine au 31 décembre 2024

Au cours de l'exercice 2024, la **juste valeur du patrimoine immobilier**⁷ a augmenté d'environ 369 millions €, passant de 5.849 millions € à 6.218 millions €. Cette valeur de 6.218 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente* (6.122 millions €) et les projets de développement (96 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 (+25,5 millions €, ou +0,5 %). Pour l'ensemble de l'année 2024, la variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁸, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : -17,7 millions € (-1,4 %)
- Allemagne : -14,1 millions € (-1,2 %)
- Pays-Bas : +13,3 millions € (+2,0 %)
- Royaume-Uni : +36,2 millions € (+3,5 %)
- Finlande : +4,8 millions € (+0,5 %)
- Suède : -0,0 million €
- Irlande : +3,5 millions € (+0,9 %)
- Espagne : -0,5 million €

Tout au long de l'année 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 0,37 % au 4^{ème} trimestre et de 0,71 % 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 92 % pour le portefeuille stabilisé à la fin du mois de septembre et une couverture locative solide. Au 30 septembre 2024, la couverture locative⁹ sur 12 mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,4x.

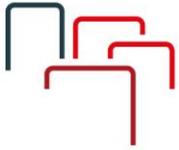


Évolution des valorisations d'experts par trimestre à périmètre constant (en %)

⁷ Voir tableau en Annexe 5.1 « Immeubles de placement ».

⁸ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions.

⁹ La couverture locative est calculée en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.

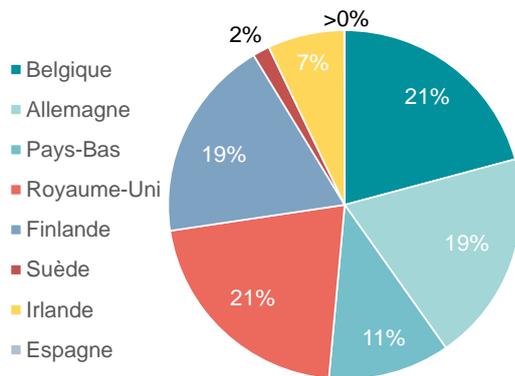


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

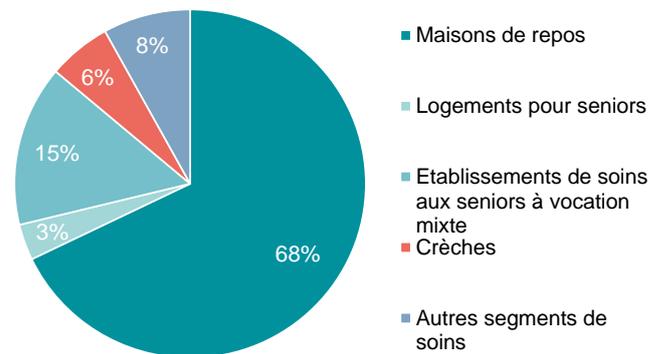
Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

Au 31 décembre 2024, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 635 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 35.900 résidents et près de 13.500 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.230.000 m². Le **taux d'occupation global**¹⁰ du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 19 ans.

- 1.279 millions € au Royaume-Uni (118 sites)
- 1.255 millions € en Belgique (79 sites)
- 1.176 millions € en Allemagne (99 sites)
- 1.132 millions € en Finlande (217 sites)
- 673 millions € aux Pays-Bas (70 sites)
- 425 millions € en Irlande (22 sites)
- 94 millions € en Suède (28 sites)
- 2 millions € en Espagne (2 sites)



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

- Les taux d'occupation des opérateurs en constante augmentation

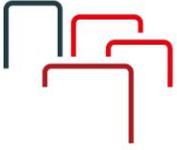
Démontrant la résilience du secteur, les opérateurs de maisons de repos à travers l'Europe voient leurs taux d'occupation augmenter à nouveau après la pandémie de COVID-19, retrouvant ou dépassant déjà les niveaux d'avant la pandémie. Les taux d'occupation des opérateurs pour les actifs stabilisés se situent autour de 90 % et affichent une tendance à la hausse. Pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter une majorité de données, le tableau ci-dessous présente les taux d'occupation des opérateurs au 30 septembre 2024, ainsi que leur évolution à périmètre constant (exprimée en points de base). Seuls les actifs « stabilisés »¹¹ sont pris en compte dans le tableau.

Taux d'occupation des opérateurs	30/09/2024	Croissance annuelle (en points de base) à périmètre constant	Taux de couverture ¹²
Belgique	93%	+53	90%
Allemagne	86%	+373	87%
Pays-Bas	86%	+93	79%
Royaume-Uni	92%	+233	100%
Irlande	94%	+331	100%

¹⁰ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.

¹¹ Les actifs sont considérés comme « stabilisés » et inclus dans le champ d'application dès lors qu'ils sont opérationnels depuis au moins deux ans. Les actifs sont exclus du périmètre s'ils sont (partiellement) inoccupés pour des travaux de rénovation.

¹² Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé au 30 septembre 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture 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. En moyenne, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,9 %.

31/12/2024

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Immeubles de placement en exploitation ⁴	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ⁴
Juste valeur	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Loyers contractuels annuels	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

31/12/2023

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

¹ 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 »).

² Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP et 11,45817 EUR/SEK).

³ 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.

⁴ Y compris les actifs destinés à la vente*.

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



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



Espoo Kuurinkallio à Espoo (FI)
Service community achevée en mai 2024



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	338.138	314.174
Charges relatives à la location	-157	-1.134
Résultat locatif net	337.981	313.040
Charges opérationnelles*	-47.725	-47.230
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	290.256	265.810
Marge d'exploitation* (%)	85,9%	84,9%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-50.906	-47.179
Impôts	-4.140	1.305
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	21	318
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-650	-675
EPRA Earnings* (part du groupe)	234.581	219.579
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	4,93	5,02
EPRA Earnings*	234.581	219.579
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-18.708	-50.878
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.195	-143.636
Résultat sur vente d'immeubles de placement	374	-856
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	-30.235	-26.072
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	3.826	24.314
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-592	-574
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	390	2.658
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	204.831	24.535
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,31	0,56

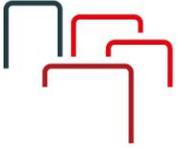
Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice 2024 s'élève à 338,1 millions €, soit une augmentation d'environ 8 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice précédent (314,2 millions €).

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	2024.10 - 2024.12	2024.01 - 2024.12	2023.01 - 2023.12	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	17.440	17.387	17.392	17.419	69.638	73.250	+1,3%	-4,9%
Allemagne	15.233	15.880	15.956	16.113	63.182	61.160	+1,2%	+3,3%
Pays-Bas	10.232	10.449	10.143	10.105	40.929	38.203	+3,2%	+7,1%
Royaume-Uni	17.592	17.872	19.093	20.206	74.763	64.793	+4,2%	+12,3%
Finlande	15.050	15.008	15.330	15.833	61.221	54.269	+3,8%	+12,8%
Suède	1.198	1.188	1.479	1.473	5.338	4.226	+6,5%	+25,9%
Irlande	5.230	5.947	5.853	5.913	22.943	18.006	+3,3%	+27,4%
Espagne	31	31	31	31	124	267	-	-
Total	82.006	83.762	85.277	87.093	338.138	314.174	+3,3%	+7,6%

¹ 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.

² 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 19 février 2025 – avant ouverture 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 +3,1 % d'indexation des loyers, -0,4 % de réversion des loyers et +0,6 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,1 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 338,0 millions € (+8 % par rapport au 31 décembre 2023).

Le **résultat immobilier** atteint 338,7 millions € (31 décembre 2023 : 312,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 326,2 millions € (31 décembre 2023 : 301,7 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,5 % (31 décembre 2023 : 96,4 %).

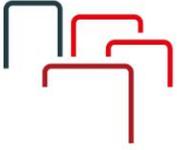
Après déduction des frais généraux de 35,1 millions € (31 décembre 2023 : 35,7 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 9 % à 290,3 millions € (31 décembre 2023 : 265,8 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 85,9 % (31 décembre 2023 : 84,9 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 46,7 millions € (31 décembre 2023 : 45,0 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 50,9 millions € (31 décembre 2023 : 47,2 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. Le 31 décembre 2024, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 décembre 2024 : une charge de 4,1 millions € ; 31 décembre 2023 : un revenu de 1,3 millions €) 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, les impôts courants incluaient également en 2023 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. Depuis le 1er Février 2024, les filiales au Royaume-Uni bénéficient du régime UK REIT (voir section 4.5).

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 5.9.1) atteint 234,6 millions € (31 décembre 2023 : 219,6 millions €), soit 4,93 € par action (31 décembre 2023 : 5,02 € 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 de >4,90 € par action qui avait été annoncée dans le rapport financier intermédiaire du troisième trimestre 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

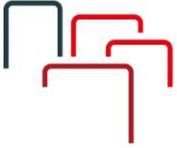
Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

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 l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹³ et des projets de développement** représente une augmentation de 15,2 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2023 : une diminution de 143,6 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 31 décembre 2024 représente une charge de 18,7 millions € en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme (31 décembre 2023 : une charge de 50,9 millions €).
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 décembre 2024 : gain de 0,4 million € ; 31 décembre 2023 : perte de 0,9 million €) sont aussi prises en considération ici.
- **Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 30,2 millions € au 31 décembre 2024 contre une charge de 26,1 millions € au 31 décembre 2023) résultant du nouveau test de dépréciation au 31 décembre 2024. Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par des hypothèses budgétaires modifiées qui tiennent désormais compte du plan de rotation des actifs et d'une mise à jour du pipeline.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 3,8 millions € au 31 décembre 2024 contre un produit de 24,3 millions € au 31 décembre 2023) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. En 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime UK REIT au Royaume-Uni.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 204,8 millions € (31 décembre 2023 : 24,5 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 4,31 € (31 décembre 2023 : 0,56 €).

¹³ 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 31 décembre 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 19 février 2025 – avant ouverture 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^{er} janvier 2024. L'entrée en vigueur éventuelle de cette mesure a été reportée au 1^{er} 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 €. En excluant les remboursements d'impôts exceptionnels, l'EPRA Earnings* par action est passé de 4,82 € en 2023 à 4,85 € en 2024. 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 5,0 millions € et réduira l'EPRA Earnings* d'environ 10 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 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^{er} février 2024. Les établissements situés à Jersey et à l'île de Man ne bénéficient pas du régime UK REIT.

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 %.



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

4.6. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	6.218.139	5.848.515
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	191.695	254.372
Autres actifs	<u>53.990</u>	<u>73.924</u>
Total des actifs	6.463.824	6.176.811
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.599.761	3.511.954
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	43.214	63.908
Intérêts minoritaires	<u>5.122</u>	<u>5.039</u>
Capitaux propres	3.648.097	3.580.901
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.649.953	2.421.708
Autres passifs	<u>165.774</u>	<u>174.202</u>
Total des capitaux propres et du passif	6.463.824	6.176.811
Taux d'endettement (%)	41,3%	39,7%

Au 31 décembre 2024, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 96 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2023: 95 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹⁴, pour un montant de 6.218 millions € (31 décembre 2023: 5.849 millions €). Cette rubrique reprend :

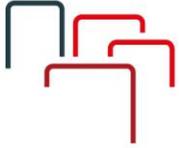
- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2024 : 6.035 millions € ; 31 décembre 2023 : 5.588 millions €) augmentent d'environ 448 millions €.
- Les **projets de développement** (31 décembre 2024 : 96 millions € ; 31 décembre 2023 : 169 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un programme d'investissement pluriannuel (voir Annexe 4).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 décembre 2024 : 74 millions € ; 31 décembre 2023 : 73 millions €).
- Une **réserve foncière** de 13 millions € (31 décembre 2023 : 19 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 87,4 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**. Cela comprend principalement la participation de 25 % dans Immo SA qui s'élève à 31,1 millions € au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 35,5 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 3 % du total du bilan (31 décembre 2023 : 4 %).

Les **autres actifs** (31 décembre 2024 : 54,0 millions € ; 31 décembre 2023 : 73,9 millions €) comprennent la juste valeur des instruments de couverture.

¹⁴ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 31 décembre 2024¹⁵, le capital de la Société s'élève à 1.255 millions € (31 décembre 2023 : 1.255 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 :

- 3.600 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 décembre 2023 : 3.512 millions €, comprenant encore le dividende de 166,7 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2024) ;
- ou à 3.643 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2023 : 3.576 millions €, comprenant encore le dividende de 166,7 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2024).

Au 31 décembre 2024, 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 2.650 millions € (31 décembre 2023 : 2.422 millions €), dont 2.514 millions € (31 décembre 2023 : 2.280 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 41,3 % (31 décembre 2023 : 39,7 %).

Les **autres passifs** de 165,8 millions € (31 décembre 2023 : 174,2 millions €) représentent principalement les impôts différés (31 décembre 2024 : 133,2 millions € ; 31 décembre 2023 : 138,7 millions €), les comptes de régularisation (31 décembre 2024 : 21,6 millions € ; 31 décembre 2023 : 25,8 millions €) et la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2024 : 10,9 millions € ; 31 décembre 2023 : 9,8 millions €).

¹⁵ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

4.7. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**¹⁶.

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹⁷, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 75,70 € au 31 décembre 2024 (73,86 € par action au 31 décembre 2023).

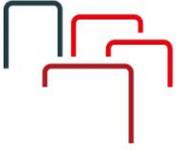
Actif net par action (en €)	31/12/2024	31/12/2023
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	75,70	73,86
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>0,91</u>	<u>1,34</u>
Actif net	76,61	75,20
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119

Nombre d'actions	31/12/2024	31/12/2023
Nombre total d'actions cotées en bourse°	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	8.067	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.542.052	47.549.842
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Nombre de droits au dividende ¹⁸	47.550.119	43.862.078

¹⁶ 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 2024.¹⁷ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,91 € par action au 31 décembre 2024 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 43,2 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹⁷ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,91 € par action au 31 décembre 2024 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 43,2 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹⁸ Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5. Perspectives et dividende

5.1. Perspectives pour 2025

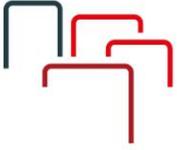
Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique, financier et politique et ses effets sur les activités du Groupe.

Les résultats et le bilan 2024 d'Aedifica ont non seulement confirmé la résilience de l'immobilier de santé, mais ont également fourni au groupe une force de frappe supplémentaire pour un nouvel exercice qui pourrait offrir des opportunités intéressantes, car il y a des signes que le marché entre dans un nouveau cycle. Soutenus par des taux d'occupation en hausse et des taux de couverture de loyers qui s'améliorent, les opérateurs du secteur de la santé sont à nouveau en mesure d'envisager la croissance et de faire face au vieillissement de la population européenne. En outre, cette tendance démographique devrait s'accélérer au cours de la seconde moitié des années 20, entraînant une demande de capacités supplémentaires à mesure que davantage de personnes vieillissent, vivent plus longtemps et développent des pathologies liées à l'âge qui nécessitent des soins spécifiques. Avec un bilan solide et un portefeuille bien positionné, Aedifica est en excellente position pour répondre à cette demande.

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans développements imprévus, le Conseil d'administration estime que l'EPRA Earnings* pour l'exercice 2025 s'élèvera à 238 millions €, tandis que l'EPRA Earnings* par action s'élèvera à 5,01 €, soit une augmentation de 1,6 % par rapport à 2024. Le dividende brut pour 2025, payable en mai 2026, devrait augmenter de 2,5 % pour atteindre 4,00 € par action, ce qui représente un ratio de distribution (consolidé) de 80 %. En vertu de la législation fiscale actuelle, les actionnaires de la Société continueront à bénéficier du taux réduit de retenue à la source de 15 % sur les dividendes payés ou attribués jusqu'au 31 décembre 2025 (voir section 5.2).

Ces perspectives pour 2025 reposent sur les hypothèses opérationnelles et financières sous-jacentes suivantes :

- Le budget comprend des hypothèses sur les cessions et les nouveaux investissements qui ne sont pas encore confirmées. Les cessions pour 2025 sont estimées à 190 millions €, y compris la cession du portefeuille suédois. Les nouveaux investissements sont estimés à 250 millions €, répartis entre des acquisitions générant des revenus locatifs immédiats et des projets de développement. La contribution des investissements hypothétiques au résultat de 2025 sera limitée au cours de l'année, en fonction du calendrier des acquisitions. Avec les livraisons estimées du pipeline engagé, Aedifica s'attend à garder la position de net investisseur en 2025.
- Revenus locatifs de 355 millions €, soutenus par les achèvements du pipeline, une croissance organique d'environ 2,7 % principalement due à l'indexation liée à l'IPC, et un rattrapage non récurrent des loyers conditionnels d'environ 3,8 millions €.
- Achèvements de projets du pipeline engagé de 110 millions € en 2025.
- Le coût moyen de la dette est estimé à environ 2,1 % en 2025.
- Hypothèses de taux de change pour la livre sterling et la couronne suédoise de 0,870 EUR/GBP et 11,765 EUR/SEK, respectivement.
- Une augmentation des impôts courants qui est principalement due à l'abolition du régime FBI aux Pays-Bas. Les impôts courants des filiales néerlandaises pour l'exercice 2025 sont estimés à environ 5 millions € (voir section 4.4).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.2. Dividende

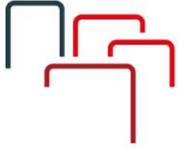
Pour l'exercice 2024, le Conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut de 3,90 € par action (+3 % par rapport au dividende 2023). Le dividende sera payé en mai 2025, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement estimée	Dividende brut	Dividende net
35	01/01/2024 – 31/12/2024	15/05/2024	à partir du 20/05/2025	3,90 €	3,315 €

Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel dans un Etat membre de l'Espace économique européen, le précompte mobilier s'élève à seulement 15 %. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1^{er} janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80 % jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là et qu'aucun changement majeur n'intervient dans le portefeuille du Groupe, Aedifica estime que ses actionnaires pourront continuer à bénéficier du précompte mobilier réduit de 15 % sur les dividendes payés ou attribués jusqu'au 31 décembre 2025.



*Helsinki Käräjätuvantie à Helsinki (FI)
Crèche achevée en décembre 2024*



Le 19 février 2025 – avant ouverture 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 GRESB¹⁹, 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.

Prix et repères en matière de RSE	2024	2023	2022	2021	2020
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
GRESB	75 **	75 **	68 **	66 **	57*
Sustainalytics Risk Rating	Négligeable (9,3)	Low (11,1)	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)
MSCI	A	A	A	BBB	BB

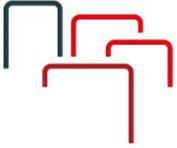
Visitez le [site web d'Aedifica](#) pour en savoir plus sur nos scores de durabilité.

6.2. Aedifica est un « Great Place to Work » pour la quatrième année consécutive

Pour la quatrième année consécutive, Aedifica a mené une enquête auprès de ses employés en collaboration avec Great Place to Work. Avec un taux de participation de 94 %, notre quatrième enquête a de nouveau été un succès. Elle s'est traduite par un excellent indice de confiance de 85 % pour l'ensemble du Groupe (une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport à l'année dernière). En outre, 92 % des membres du personnel ont déclaré qu'ils recommanderaient Aedifica comme un lieu de travail agréable (une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport à l'année dernière). À la suite de l'enquête et d'une analyse approfondie de la culture de l'entreprise, Aedifica a de nouveau été reconnue comme une « Great Workplace », ce qui lui permettra de continuer à porter le label Great Place to Work® Certified en 2025 également.



¹⁹ 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.



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

6.3. Journée des Opérateurs en Belgique et au Pays-Bas

En mars 2024, à la suite du succès des 'Operator Days' de 2023 en Belgique, Aedifica a organisé deux autres événements à Louvain et à Gand pour aider ses locataires belges à résoudre leurs problèmes immobiliers. Les sessions se sont concentrées sur les soins durables et l'amélioration de la qualité de vie des résidents des maisons de repos. Outre des témoignages et des panels d'experts, des études de cas portant sur nos actifs en Finlande conçues et développées par notre équipe locale Hoivatilat ont été présentées. Les deux journées des opérateurs ont été - une fois de plus - un succès avec plus de 300 représentants présents.

En octobre 2024, c'était au tour de notre équipe néerlandaise d'organiser une journée des opérateurs. Avec nos locataires et nos partenaires, nous avons discuté des défis d'une société vieillissante et de la manière dont nous pouvons y répondre avec des concepts immobiliers de soins durables. Nous avons également présenté notre approche pour rendre les bâtiments existants à nouveau pérennes. En outre, nous avons exploré, à l'aide d'un témoignage, comment les soins informels peuvent avoir une place structurelle dans les activités quotidiennes d'une maison de repos.

7. Calendrier financier²⁰

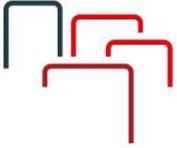
Calendrier financier	
Rapport financier annuel 2024	Mars 2025
Résultats intermédiaires au 31/03/2025	29/04/2025 – 17:40
Assemblée générale ordinaire 2025	13/05/2025
Date ex-coupon n° 35	15/05/2025
Païement du dividende relatif à l'exercice 2024	A partir du 20/05/2025
Rapport de données environnementales 2024	Juin 2025
Résultats semestriels 30/06/2025	30/07/2025 – 07:30
Résultats intermédiaires au 30/09/2025	28/10/2025 – 17:40
Communiqué annuel 31/12/2025	Février 2026

**Inscrivez vous pour participer au webinaire
pour la présentation des résultats annuels d'Aedifica
19 février 2025 – 09h30 CET**

8. Rapport du commissaire

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

²⁰ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture 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 635 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 6,2 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 18 février 2025.



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





Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Revenus locatifs	338.138	314.174
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-157	-1.134
Résultat locatif net	337.981	313.040
IV. Récupération de charges immobilières	3	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8.969	7.193
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	-8.852	-7.205
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	621	-90
Résultat immobilier	338.722	312.938
IX. Frais techniques	-3.907	-3.169
X. Frais commerciaux	-39	-58
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-145	-114
XII. Frais de gestion immobilière	-6.918	-6.452
XIII. Autres charges immobilières	-1.552	-1.424
Charges immobilières	-12.561	-11.217
Résultat d'exploitation des immeubles	326.161	301.721
XIV. Frais généraux de la société	-35.074	-35.740
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-831	-171
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	290.256	265.810
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	374	-856
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.195	-143.636
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-30.235	-26.072
Résultat d'exploitation	275.590	95.246
XX. Revenus financiers	971	3.006
XXI. Charges d'intérêts nettes	-46.701	-45.004
XXII. Autres charges financières	-5.176	-5.181
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-18.708	-50.878
Résultat financier	-69.614	-98.057
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-571	-256
Résultat avant impôt	205.405	-3.067
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-449	25.565
XXVI. Exit tax	135	54
Impôt	-314	25.619
Résultat net	205.091	22.552
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	260	-1.983
Part du groupe	204.831	24.535
Résultat de base par action (€)	4,31	0,56
Résultat dilué par action (€)	4,31	0,56



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

2. Etat du résultat global

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Résultat net	205.091	22.552
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	1.115	-2.293
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	33.406	14.242
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-3.869	-2.484
Résultat global	235.743	32.017
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	260	-1.983
Part du groupe	235.483	34.000

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	87.363	117.597
B. Immobilisations incorporelles	1.047	1.663
C. Immeubles de placement	6.117.932	5.790.357
D. Autres immobilisations corporelles	4.348	2.184
E. Actifs financiers non courants	54.273	98.665
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	823	3.023
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	31.586	35.985
Total actifs non courants	6.297.372	6.049.474
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	100.207	58.158
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	19.526	23.290
E. Créances fiscales et autres actifs courants	11.334	9.384
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.451	18.253
G. Comptes de régularisation	16.934	18.252
Total actifs courants	166.452	127.337
TOTAL DE L'ACTIF	6.463.824	6.176.811



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	515.505	628.688
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	364.698	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	1.708	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	33.471	64
h. Réserve pour actions propres	-459	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	-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	136.099	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	6.803	8.493
D. Résultat net de l'exercice	204.831	24.535
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.642.975	3.575.862
II. Intérêts minoritaires	5.122	5.039
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.648.097	3.580.901
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	2.065.194	1.958.750
a. Etablissements de crédit	1.263.111	1.166.915
c. Autres	802.083	791.835
C. Autres passifs financiers non courants	94.901	90.943
a. Instruments de couvertures autorisés	10.922	9.760
b. Autres	83.979	81.183
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	124	251
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	133.238	138.658
Total des passifs non courants	2.293.457	2.188.602
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	448.442	321.549
a. Etablissements de crédit	134.392	78.949
c. Autres	314.050	242.600
C. Autres passifs financiers courants	3.281	2.798
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	48.933	57.177
a. Exit tax	1.400	44
b. Autres	47.533	57.133
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	21.614	25.784
Total des passifs courants	522.270	407.308
TOTAL DU PASSIF	2.815.727	2.595.910
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.463.824	6.176.811



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

4. Aperçu du programme d'investissement

Projets et renovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2024	Inv. futur
Projets en cours		160	89	71
Réception 2025		108	83	25
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		20	14	6
St Mary's Lincoln ³	North Bay Group	17	12	5
St. Joseph's Convent ³	Emera	3	2	1
FI		48	34	14
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	2	2	0
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	20	19	0
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	26	12	14
IE		16	12	4
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	12	4
ES		24	23	1
Tomares Miró ²	Neurocare Home	12	12	0
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	12	11	1
Réception 2026		23	4	19
DE		7	2	5
Am Parnasstum	Vitanas	5	2	4
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
UK		17	2	14
The Mount	Hamberley Care Homes	17	2	14
Réception 2027		29	2	26
DE		29	2	26
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	2	26
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		160	89	71
Variation de juste valeur			+1	
Arrondi			+6	
Montant au bilan			96	

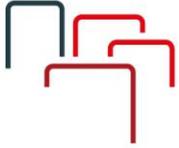
¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP).

² Bien qu'encore 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.

³ Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2024 (voir section 2.2 ci-dessus).

En 2024, sept nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement (pour un montant total d'environ 59 millions €), tandis que 31 projets du pipeline ont été achevés (pour un montant total d'environ 296,5 millions €). La gestion active du programme d'investissement a conduit à retirer quelques projets d'un montant total de 23 millions €.

Compte tenu de l'achèvement de trois projets de développement au Royaume-Uni et en Finlande après le 31 décembre 2024, le budget d'investissement total sera réduit d'environ 45,5 millions € (voir section 2.2 ci-dessus).



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

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

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

5.1. 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.935.278	5.529.564
+ Actifs détenus en vue de la vente	100.207	58.158
+ Droits d'utilisation sur terrains	74.011	73.172
+ Réserve foncière	12.966	18.671
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.122.462	5.679.565
+ Projets de développement	95.677	168.950
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.218.139	5.848.515

5.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Revenus locatifs	338.138	314.174
- Effet des variations de périmètre	-29.083	-15.071
= Revenus locatifs à périmètre constant*	309.055	299.103



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.3. 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.

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Résultat locatif net (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Résultat immobilier (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,5%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.725

31/12/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
Résultat locatif net (b)	72.700	60.969	38.186	64.439	54.247	4.226	18.006	267	-	313.040
Résultat immobilier (c)	72.691	60.955	38.148	64.434	54.249	4.187	18.007	267	-	312.938
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-	301.721
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-35.911	265.810
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,4%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										84,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.230



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.4. 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. Cependant, cet indicateur de performance n'est pas défini par les normes IFRS. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
XX. Revenus financiers	971	3.006
XXI. Charges d'intérêts nettes	-46.701	-45.004
XXII. Autres charges financières	-5.176	-5.181
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-50.906	-47.179

5.5. 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.421.976	2.395.149
XXI. Charges d'intérêts nettes	-46.701	-45.004
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	324	2.181
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.429	1.393
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-44.948	-41.430
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,9%	1,7%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-3.514	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-48.462	-44.944
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	2,0%	1,9%

5.6. 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 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	290.256	265.810
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-46.701	-45.004
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	5,9

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



Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.7. 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes et courantes	2.513.636	2.280.299
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-18.451	-18.253
Dette nette (IFRS)	2.495.185	2.262.046
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	290.256	265.810
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.508	2.180
EBITDA (IFRS)	292.764	267.990
Dette nette / EBITDA	8,5	8,4

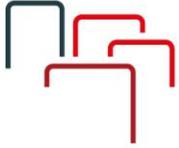
¹ TTM (Trailing Twelve Months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

Le ratio dette nette/EBITDA n'est pas ajusté pour les projets en cours de construction ou les projets récemment achevés qui augmentent la dette mais ne contribuent pas, ou pas entièrement, aux revenus locatifs.

5.8. 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.642.975	3.575.862
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-43.214	-63.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.599.761	3.511.954



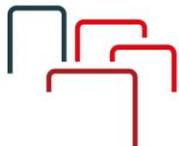
Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.9. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

5.9.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2024	31/12/2023
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	204.831	24.535
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	-15.195	143.636
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-374	856
(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	30.235	26.072
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	18.708	50.878
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Ajustements liés à la structure de financement	0	0
(ix) Ajustements liés aux éléments non-opérationnels et exceptionnels	0	0
(x) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-3.826	-24.314
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	592	574
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-390	-2.658
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	234.581	219.579
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	4,93	5,02
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	4,93	5,02



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.9.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 décembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,61	76,61	76,61
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À inclure:			
(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	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	132.315	132.315	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-43.214	-43.214	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.047	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			115.013
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	333.915	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	86,46	76,63	77,19
(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	2.845.975	47%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.575.862	3.575.862	3.575.862
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	75,20	75,20	75,20
(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
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.574.496	3.574.496	3.574.496
À inclure:			
(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	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.574.496	3.574.496	3.574.496
À exclure:			
(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	
À inclure:			
(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	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.002.279	3.527.234	3.585.631
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	84,17	74,18	75,41
<i>(x 1.000 €)</i>			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.484.235	79%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

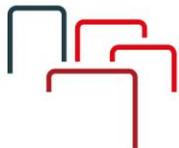
Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.254.966	1.166.330	665.440	1.274.181	1.169.900	40.485	435.256	24.397	6.030.955
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	100.207
Moins : Projets de développement	-	-4.864	-	-19.852	-38.190	-	-10.496	-22.275	-95.677
Immeubles de placement en exploitation	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485
Abattement des frais de transaction estimés	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.286.586	1.254.883	742.700	1.364.133	1.154.243	97.621	467.075	2.159	6.369.400
Revenus locatifs bruts annualisés	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442
Charges immobilières ¹	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
Revenus locatifs nets annualisés	71.370	61.240	38.884	70.690	66.331	5.285	22.097	2	335.899
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	71.303	62.097	39.688	80.788	66.331	5.540	23.788	2	349.537
EPRA NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,2%	5,2%	5,7%	5,4%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,9%	5,7%	5,7%	5,1%	0,0%	5,5%

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
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
Immeubles de placement en exploitation	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	5.587.722
Abattement des frais de transaction estimés	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.267.058	1.235.773	719.716	1.115.255	1.047.709	77.966	432.196	2.672	5.898.345
Revenus locatifs bruts annualisés	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552
Charges immobilières ¹	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966
Revenus locatifs nets annualisés	69.892	58.551	36.745	64.794	57.939	4.112	19.513	40	311.586
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
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	69.367	60.249	38.461	65.112	57.939	4.112	21.967	40	317.248
EPRA NIY (en %)	5,5%	4,7%	5,1%	5,8%	5,5%	5,3%	4,5%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,8%	5,5%	5,3%	5,1%	0,0%	5,4%

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.9.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2024						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE) ⁴	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Allemagne	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Pays-Bas	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Royaume-Uni	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finlande	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Suède	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Irlande	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Espagne	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	327.555	316.175	2.196.768	357.080	217	354.314	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	3.436	3.426					
Immeubles détenus en vue de la vente	6.236	5.910					
Réserve foncière	755	650					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	337.981	326.161					
Immeubles de placement – Données de location	31/12/2023						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	67.230	65.871	507.949	70.223	-	63.987	0,0%
Allemagne	59.695	57.212	564.024	62.016	-	62.636	0,0%
Pays-Bas	37.950	35.567	345.576	40.247	75	40.897	0,2%
Royaume-Uni	62.421	59.753	312.658	66.550	-	70.965	0,0%
Finlande	53.464	51.894	270.261	59.486	257	60.315	0,4%
Suède	4.226	3.784	17.305	4.578	-	4.552	0,0%
Irlande	18.001	17.752	117.193	21.990	-	20.365	0,0%
Espagne	106	27	15.449	124	-	125	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	303.093	291.860	2.150.415	325.213	332	323.842	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	5.190	5.154					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.835	3.786					
Réserve foncière	921	920					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	313.040	301.721					

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 2024 ou 31 décembre 2023.



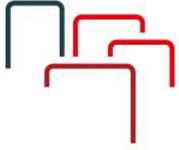
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.9.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-47.882	-48.364
<i>Charges relatives à la location</i>	-157	-1.134
<i>Récupération de charges immobilières</i>	3	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	117	-12
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	621	-90
<i>Frais techniques</i>	-3.907	-3.169
<i>Frais commerciaux</i>	-39	-58
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-145	-114
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-6.918	-6.452
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.552	-1.424
<i>Frais généraux de la société</i>	-35.074	-35.740
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-831	-171
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-47.882	-48.364
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	145	114
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-47.737	-48.250
Revenu locatif brut (C)	338.138	314.174
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	14,1%	15,4%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	1.408	1.085

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 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.9.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total
	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Développement	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Immeubles en exploitation	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Surface locative incrementale	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Surface locative non incrementale	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Activation des charges d'intérêt	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
Total capex	373.788	51.446	12.589	32.407	165.759	69.857	7.011	19.167	15.552	-	373.788
Variation des montants provisionnés	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Total capex en liquidités	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total
	31/12/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	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 ²	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) Activation des charges d'intérêt	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
Total capex	326.443	8.136	33.467	29.905	30.761	116.143	18.235	81.998	7.798	-	326.443
Variation des montants provisionnés	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
Total capex en liquidités	319.045	8.036	32.084	28.494	30.310	114.039	18.093	80.194	7.795	-	319.045

¹ Y compris les « forward purchases ».

² 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 19 février 2025 – avant ouverture des marchés

5.9.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Billet de trésorerie	314.050	-	-	-	314.050
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.055	-	-	-	585.055
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	18.073	-	-	896	17.177
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.451	40	6.137	52	24.576
Dettes nettes (A)	2.513.258	-40	3.414	27.620	2.489.012
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.935.278	-	16.320	40.789	5.910.809
Actifs détenus en vue de la vente	100.207	-	17.907	227	117.887
Projets de développement	95.677	465	-	144	95.998
Réserve foncière	12.966	-	-	328	12.638
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	4	390	-	394
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	6.144.128	469	34.617	41.488	6.137.726
LTV (A/B)	40,91%				40,55%

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
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
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.253	39	4.675	142	22.825
Dettes nettes (A)	2.286.549	-39	13.029	28.518	2.271.021
À inclure:					
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
Total actifs de placement (B)	5.799.745	470	49.351	41.433	5.808.133
LTV (A/B)	39,42%				39,10%