

Le 31 juillet 2024 – 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 »)

### **Rapport financier semestriel 2024**

#### **Une performance opérationnelle robuste générant des résultats supérieurs au budget**

- EPRA Earnings\* de 118,8 millions € (+8 % par rapport au 30 juin 2023), ou 2,50 €/action
- Revenus locatifs atteignent 165,8 millions € (+7 % par rapport au 30 juin 2023)
- Augmentation de 3,2 % des revenus locatifs à périmètre constant\* au cours du 1<sup>er</sup> semestre
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

#### **Patrimoine immobilier\* de plus de 6,0 milliards € au 30 juin 2024**

- 630 sites d'immobilier de santé avec environ 47.800 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 261 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 101 millions € sont encore à investir. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, 18 projets du pipeline engagé ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 135 millions €

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

- Taux d'endettement de 42,0 % au 30 juin 2024
- 628 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées à fin juillet pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P
- Le régime UK REIT permettra d'augmenter la contribution des flux de trésorerie d'exploitation britanniques aux résultats du Groupe

#### **Améliorations des perspectives pour 2024**

- L'EPRA Earnings\* estimé pour l'exercice 2024 a augmenté et s'élève à 231 millions € (précédemment 223 millions €)
- L'EPRA Earnings\* par action est estimé à 4,85 €/action (précédemment 4,70 €/action)
- Dividende total proposé de 3,90 €/action (brut) reconfirmé pour l'exercice 2024

\* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (\*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés.



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA <sup>1</sup>

Chiffres clés immobiliers	30/06/2024	31/12/2023
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) <sup>2</sup>	6.045	5.849
Nombre de bâtiments	630	617
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,4%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,2%	5,2%
Chiffres clés financiers	30/06/2024	31/12/2023
Taux d'endettement (en %)	42,0%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,7%	1,7%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,9%	1,9%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,9	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>3</sup>	6,5	5,9
Ratio de couverture (en %)	89,0%	95,8%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,6	5,1
Dette nette/EBITDA* <sup>4</sup>	8,9	8,4
	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs (en millions €)	165,8	154,7
EPRA Earnings* (en millions €)	118,8	110,4
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	142,2	56,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	14,2%	15,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	14,2%	15,0%
Chiffres clés par action	30/06/2024	31/12/2023
EPRA NRV* (en €/action)	83,74	80,66
EPRA NTA* (en €/action)	73,44	70,67
EPRA NDV* (en €/action)	75,38	71,90
	30/06/2024	30/06/2023
EPRA Earnings* (en €/action)	2,50	2,76
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	2,99	1,42

<sup>1</sup> Voir la section 4.3 pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

<sup>2</sup> Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente\*, les projets de développement, le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16 et la réserve foncière.

<sup>3</sup> Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

<sup>4</sup> Non ajusté pour les projets en cours de construction.



## **I. Rapport de gestion intermédiaire<sup>5</sup>**

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

Au cours du premier semestre 2024, Aedifica s'est principalement concentrée sur l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. Soutenue par un bilan solide, l'amélioration de la performance des opérateurs et un environnement macroéconomique plus favorable dans lequel les taux d'intérêt à court terme semblent avoir atteint leur maximum et où l'inflation a baissé, Aedifica a commencé à reprendre ses activités d'investissement. Depuis le début de l'année, environ 48 millions € de nouveaux investissements ont été annoncés dans le secteur de l'immobilier de santé, qui continuera à avoir besoin de capacités supplémentaires dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides, ce qui se reflète dans un EPRA Earnings\* légèrement supérieur à la prévision budgétaire et en hausse de 8 % par rapport au premier trimestre 2023.

#### **LE PORTEFEUILLE FRANCHIT LA BARRE DES 6 MILLIARDS €**

À la fin du mois de juin, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 630 sites d'une capacité de plus de plus de 35.700 résidents et d'environ 12.100 enfants. Avec une juste valeur du patrimoine immobilier\* d'environ 6.045 millions € (contre 5.849 millions € au début de l'exercice), le portefeuille du groupe a franchi la barre des 6 milliards €.

Ceci est principalement dû au grand nombre d'achèvements du programme d'investissement. Au cours du premier semestre, dix-huit projets ont été achevés pour un montant total d'environ 135 millions €. Le programme d'investissement a ainsi été ramené à environ 261 millions € au 30 juin 2024 (voir page 49). Dans les semaines et les mois à venir, plusieurs autres projets du programme d'investissement seront achevés, tandis qu'un certain nombre de nouveaux projets devraient être ajoutés.

Aedifica s'est concentrée non seulement sur l'exécution de son programme d'investissement, mais aussi sur l'exécution de son programme stratégique de rotation des actifs<sup>6</sup>. À la date de publication du présent rapport, neuf bâtiments ont été cédés pour un montant d'environ 50 millions €. D'une part, ces cessions optimisent la composition du portefeuille existant et, d'autre part, elles génèrent du capital qui peut être recyclé pour financer de nouveaux investissements.

#### **BILAN SOLIDE**

Aedifica bénéficie d'un bilan solide. Au 30 juin 2024, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 42,0 %, bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans sa politique financière. Après cinq trimestres consécutifs de valorisation négative du portefeuille, la valorisation du portefeuille est légèrement positive à périmètre constant au premier trimestre 2024, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

Au cours du premier semestre 2024, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme s'élevant à environ 55 millions € (refinancement anticipé,

<sup>5</sup> Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion compris dans le rapport annuel 2023. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

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



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

lié à des indicateurs clés de performance de durabilité). Fin juin, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 628 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette\*, y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, s'est maintenu à 1,9 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe couvrant près de 89 % de la dette financière. L'échéance moyenne pondérée des couvertures est de 4,6 ans.

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

### RÉSULTATS SOLIDES

Au cours du premier semestre de 2024, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 165,8 millions €, soit une augmentation d'environ 7 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par les projets achevés du pipeline et l'indexation des loyers, qui s'élève à 3,1 % à périmètre constant\*. Le résultat EPRA Earnings\* s'élève à 118,8 millions € (110,4 millions € au 30 juin 2023, soit une augmentation d'environ 8 %), soit 2,50 € par action. L'EPRA Earnings\* (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 142,2 millions € (56,8 millions € au 30 juin 2023).

Ces résultats solides permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer le dividende brut total proposé de 3,90 € par action pour l'exercice 2024 et d'ajuster (à la hausse) l'EPRA Earnings\* estimé à 4,85 € par action (voir la section 5 « Perspectives et dividende »).



*Fredenbeck – Fredenbeck (DE)  
Maison de repos achevée en mars 2024*





Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 2. Evénements importants

### 2.1. Investissements, réceptions et cessions durant le 1<sup>er</sup> semestre

- 48 millions € de nouveaux investissements aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande

Au cours du premier semestre 2024, Aedifica a annoncé de nouveaux investissements aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande pour un montant total de près de 48 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline <sup>1</sup> (millions €)	Contrat	Exploitant
<b>Pays-Bas</b>				<b>25</b>	<b>-</b>		
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
<b>Royaume-Uni <sup>2</sup></b>				<b>18</b>	<b>3</b>		
St. Joseph's Convent	Rénovation & extension	St. Hellier	22/03/2024	-	3	WAULT 23 ans - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisition	Londres	27/03/2024	18	-	30 ans - NNN	Bondcare
<b>Finlande</b>				<b>1,5</b>	<b>-</b>		
Kerava Palopellonkatu	Acquisition	Kerava	28/06/2024	1,5	-	16 ans - NN	Norlandia
<b>Total</b>				<b>44,5</b>	<b>3</b>		

<sup>1</sup> Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir section 3.2 du rapport immobilier).

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



*Villa Florian à Blaricum (NL)*

*Faisant partie du portefeuille AK JV dont la participation résiduelle a été acquise en février 2024*



*Rosewood House à Londres (UK)*

*Maison de repos acquise en mars 2024*



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

- 18 projets achevés pour 135 millions €

Au cours du premier semestre 2024, dix-huit projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 135 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement <sup>1</sup> (millions €)	Contrat	Exploitant
<b>Belgique</b>				<b>17</b>		
Résidence le Douaire <sup>2</sup>	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 ans - NNN	Vulpia
<b>Allemagne</b>				<b>35</b>		
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
<b>Pays-Bas</b>				<b>12,5</b>		
De Volder Staete	Développement	Almere	12/06/2024	12,5	25 ans - NNN	Amado Zorg
<b>Royaume Uni <sup>3</sup></b>				<b>31,5</b>		
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
<b>Finlande</b>				<b>36,5</b>		
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	Développement	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 ans - NN	Esperi
Härkökivenkatu						
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	Développement	Järvenpää	17/05/2024	2,5	25 ans - NN	Keusote wellbeing county
Uudenmaantie <sup>4</sup>						
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
<b>Suède <sup>3</sup></b>				<b>1,5</b>		
Norby 31:78	Développement	Uppsala	01/06/2024	1,5	10 ans - NN	Municipalité d'Uppsala
<b>Irlande</b>				<b>1</b>		
Altadore	Extension	Glenageary	14/06/2024	1	WAULT 22 ans - NNN	Virtue
<b>Total</b>				<b>135</b>		

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Précédemment annoncé comme « Järvenpää Auertie ».



*Espoo Kuurinkallio à Espoo (FI)  
Service community achevé en mai 2024*



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



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

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

Au cours du premier semestre 2024, trois maisons de repos et deux terrains situés en Belgique, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Suède, d'une valeur totale de 10,7 millions €, ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
<b>Belgique</b>			<b>3,5</b>
Seniorenhof	Tongres	29/04/2024	
<b>Pays-Bas</b>			<b>1,9</b>
Natatorium (terrain)	Velp	31/03/2024	
<b>Royaume-Uni</b>			<b>4,9</b>
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Cherry Trees	Barnsley	11/06/2024	
<b>Suède</b>			<b>0,4</b>
Marmormjölet 9 (terrain)	Huddinge	12/03/2024	
<b>Total</b>			<b>10,7</b>



*Hollola Kulmatie à Hollola (FI)  
Centre de soins résidentiels spécialisés  
achevé en janvier 2024*



*Dawlish à Dawlish (UK)  
Maison de repos achevée en février 2024*



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 2.2. Réceptions et cessions après le 30 juin 2024

- 1 projet achevé pour 19 millions €

Après le 30 juin 2024, Aedifica a achevé un projet de développement de son programme d'investissement en Suède pour un montant d'environ 19 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement <sup>1</sup> (millions €)	Contrat	Exploitant
<b>Suède <sup>2</sup></b>				<b>19</b>		
Nynäshamn Källberga	Développement	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 ans - NN	Raoul Wallenbergskolan
<b>Total</b>				<b>19</b>		

<sup>1</sup> Le montant de cette colonne comprend les travaux, ainsi que la valeur contractuelle du terrain

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

- 4 cessions en Belgique et aux Pays-Bas

Après le 30 juin 2024, quatre maisons de repos situés en Belgique et aux Pays-Bas, d'une valeur totale de 40 millions €, ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
<b>Belgique</b>			
Les Jardins de la Mémoire <sup>1</sup>	Anderlecht	05/07/2024	
<b>Pays-Bas</b>			
Holland	Baarn	15/07/2024	
Moleneuk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
<b>Total</b>			<b>40</b>

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



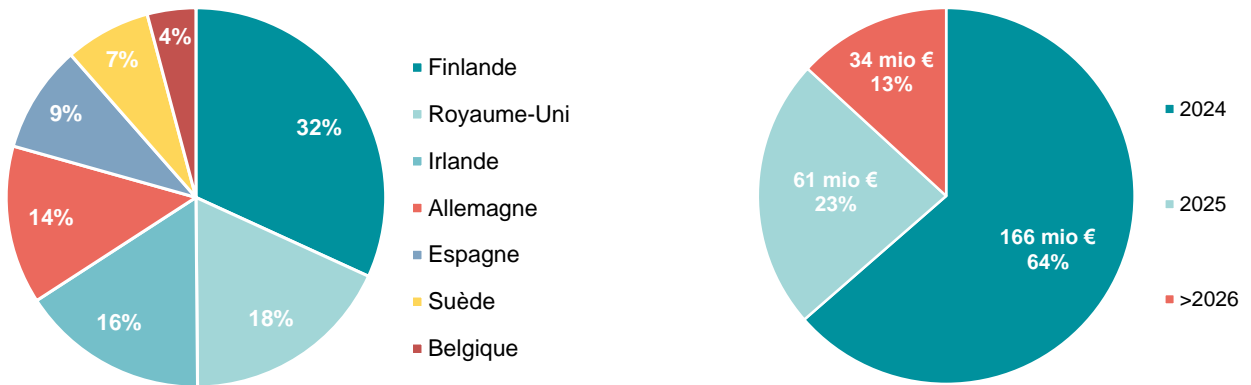


### 2.3. Programme d'investissement au 30 juin 2024

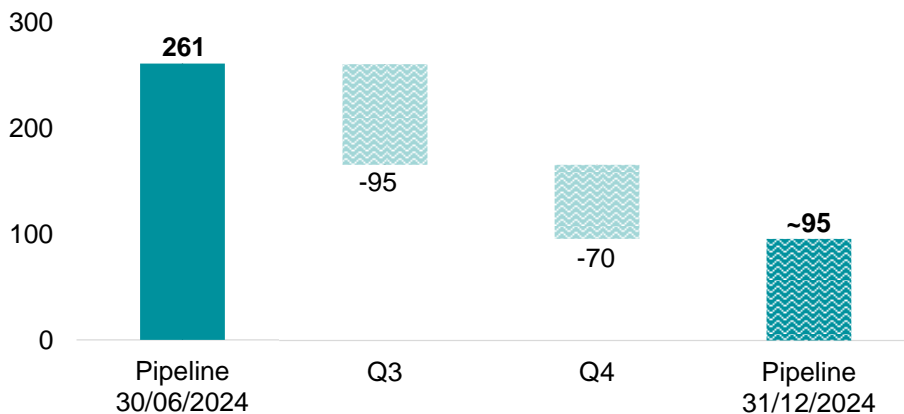
Aedifica a un **programme d'investissement total d'environ 261 millions €** au 30 juin 2024, dont environ 160 millions € ont déjà été dépensés et environ 101 millions € restent à investir (voir section 3.2 du rapport immobilier pour un aperçu complet). Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,7 %. La gestion active du programme d'investissement a conduit à retirer quelques projets d'un montant total de 22 millions € au cours du deuxième trimestre de l'année.

Dans les mois à venir, un certain nombre de nouveaux projets devraient être ajoutés au programme d'investissement.

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 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 3. Gestion des ressources financières

### 3.1. Dettes financières

Au cours du premier semestre 2024, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant 55 millions € de financements bancaires à six ans (refinancement anticipé) liés à des KPI de durabilité.

En outre, Aedifica a réussi à augmenter son émission de billets de trésorerie à court terme de 45 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette.

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

Dette financière (en millions €) <sup>1</sup>	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2024	55	55	205
31/12/2025	530	180	83
31/12/2026	393	263	-
31/12/2027	883	643	-
31/12/2028	556	436	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	678	643	-
<b>Dettes totales au 30 juin 2024</b>	<b>3.138</b>	<b>2.223</b>	<b>288</b>

<sup>1</sup> Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2024 (0,8474 €/£).

Au 30 juin 2024, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,9 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 916 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 628 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 1.340 millions €, dont 1,045 millions € sont tirés au 30 juin 2024 (47 % des lignes de crédit tirées), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

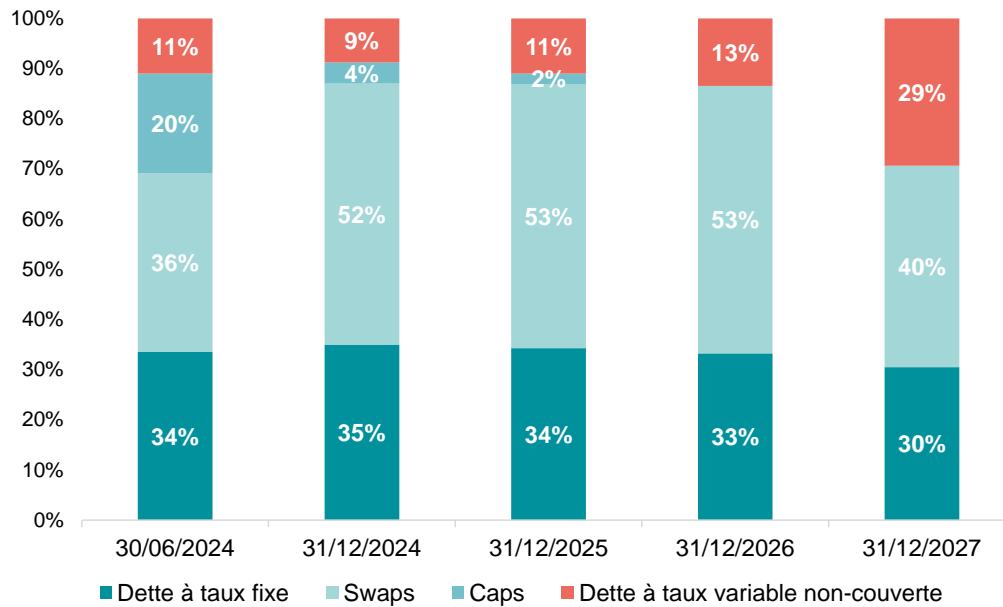
Le coût moyen de la dette\* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées s'est maintenu à 1,9 % (31 décembre 2023 : 1,9 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 30 juin 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 4,6 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 30 juin 2024, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 42,0 %.



- Interest rate hedging<sup>7</sup>



### 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](#).

<sup>7</sup> Basée sur la dette projetée.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

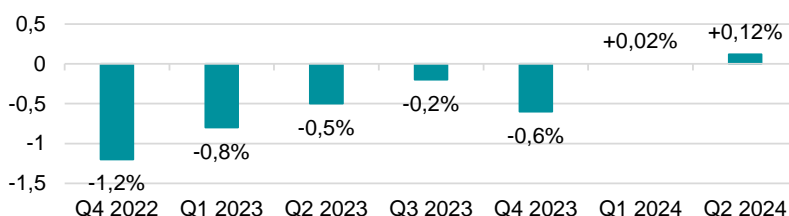
## 4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2024

### 4.1. Patrimoine au 30 juin 2024

Au cours du premier semestre 2024, la **juste valeur des immeubles de placement**<sup>8</sup> a augmenté d'environ 196 millions €, passant d'une juste valeur de 5.849 millions € à 6.045 millions €. Cette valeur de 6.045 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation<sup>9</sup> (5.887 millions €) et les projets de développement (158 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 (+4,2 millions €). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation<sup>10</sup>, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - Belgique : -13,4 millions € (-1,1 %)    | - Finlande : +3,1 millions € (+0,3 %) |
| - Allemagne : -8,4 millions € (-0,7 %)    | - Suède : -0,0 millions € (-0,0 %)    |
| - Pays-Bas : +4,3 millions € (+0,7 %)     | - Irlande : +2,2 millions € (+0,6 %)  |
| - Royaume-Uni : +16,5 millions € (+1,6 %) | - Espagne : -0,1 million €            |

Au premier semestre 2024, après cinq trimestres consécutifs de valorisations négatives du portefeuille, les valorisations des experts sont à nouveau en hausse de 0,02 % au 1<sup>er</sup> trimestre et de 0,12 % au 2<sup>ème</sup> trimestre (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 90 % pour le portefeuille stabilisé à la fin du mois de mars et une couverture locative en hausse. Au 31 mars 2024, la couverture locative<sup>11</sup> sur 12 mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,3x.



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

Au 30 juin 2024, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente\*) comprennent 630 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de plus de 35.700 résidents et près de 12.100 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.208.000 m<sup>2</sup>. Le **taux d'occupation global**<sup>12</sup> du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 19 ans.

- |   |  |
|---|--|
| - 1.236 millions € en Belgique (80 sites)     | - 693 millions € aux Pays-Bas (73 sites) |
| - 1.186 millions € en Allemagne (100 sites)   | - 397 millions € en Irlande (22 sites)   |
| - 1.134 millions € au Royaume-Uni (115 sites) | - 75 millions € en Suède (27 sites)      |
| - 1.072 millions € en Finlande (211 sites)    | - 2,5 millions € en Espagne (2 sites)    |

<sup>8</sup> Y compris les actifs détenus en vue de la vente\*.

<sup>9</sup> Y compris les actifs détenus en vue de la vente\* s'élevant à 98 millions €, un droit d'utilisation sur terrains de 74 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 et une réserve foncière de 16 millions €.

<sup>10</sup> Y compris les gains et pertes sur les acquisitions.

<sup>11</sup> La couverture locative est calculée en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.

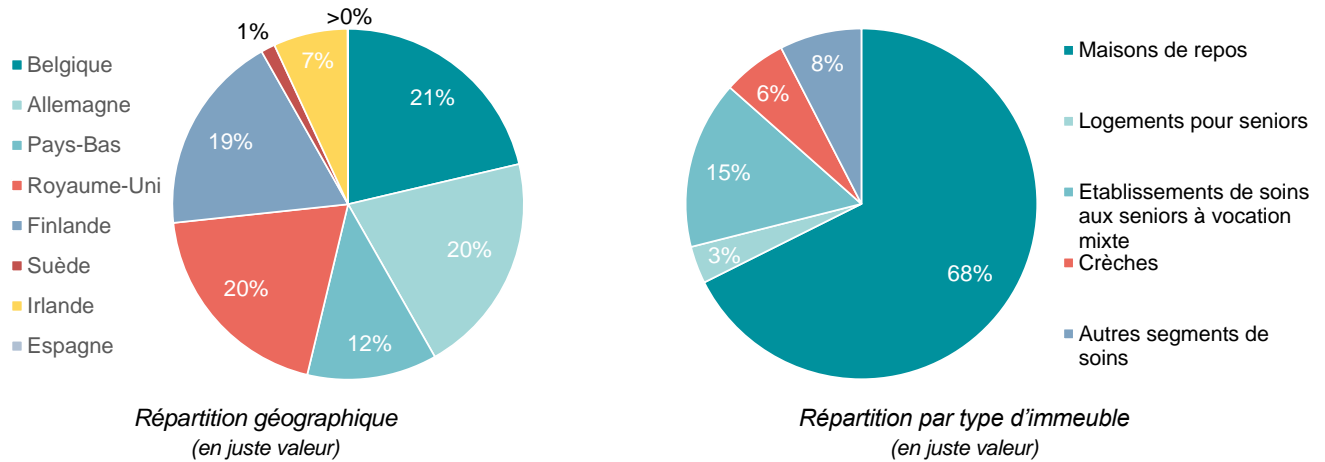
<sup>12</sup> Taux calculé selon la méthodologie EPRA.





## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés



### - Les taux d'occupation des opérateurs tendent vers les niveaux d'avant la pandémie

Après la pandémie de COVID-19, les exploitants de maisons de repos à travers l'Europe voient leurs taux d'occupation augmenter à nouveau et tendre vers les niveaux d'avant la pandémie, ce qui démontre la résilience du secteur. Dans tous les pays, les taux d'occupation des opérateurs pour les actifs stabilisés sont largement supérieurs à 80 % et montrant généralement une tendance à la hausse. Pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter un échantillon représentatif de données, le tableau ci-dessous présente les taux d'occupation des opérateurs au 31 mars 2024, ainsi que leur croissance à périmètre constant (exprimée en points de base). Seuls les actifs « stabilisés »<sup>13</sup> sont pris en compte dans le tableau.

Taux d'occupation des opérateurs	31/03/2024	Croissance sur 6 mois (en points de base) à périmètre constant	Taux de couverture <sup>14</sup>
Belgique	93%	-50	88%
Allemagne	83%	+150	82%
Pays-Bas	85%	+150	66%
Royaume-Uni	90%	+90	100%
Irlande	93%	+200	100%

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé au 31 mars 2024.



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – 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. De manière générale, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,9 %.

**30/06/2024**

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK <sup>2</sup>	FI	SE <sup>2</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Immeubles de placement en exploitation <sup>4</sup>	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement <sup>4</sup>
<b>Juste valeur</b>	1.235.899	1.186.350	693.370	1.134.358	1.072.200	75.397	396.961	2.468	<b>5.797.003</b>	157.856	73.976	15.782	<b>6.044.617</b>
<b>Loyers contractuels annuels</b>	70.390	64.406	43.061	72.404	64.513	4.893	22.126	124	<b>341.916</b>	-	-	-	-
<b>Rendement brut (%) <sup>1</sup></b>	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	6,0%	6,5%	5,6%	-	<b>5,9%</b>	-	-	-	-

**31/12/2023**

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

<sup>1</sup> Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne, en Finlande et en Suède (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).

<sup>2</sup> Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2024 (0,8474 €/£ et 11,35713 €/SEK).

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

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

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



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### 4.3. Résultats consolidés<sup>15</sup>

Les états financiers consolidés résumés, préparés conformément à la norme IAS 34, sont fournis en page 53 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

<b>Compte de résultats consolidé – schéma analytique</b> <b>(x 1.000 €)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
Revenus locatifs	165.768	154.715
Charges relatives à la location	-54	-611
Résultat locatif net	165.714	154.104
Charges opérationnelles*	-23.435	-22.535
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	142.279	131.569
Marge d'exploitation* (%)	85,9%	85,4%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-23.204	-25.065
Impôts	164	4.166
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-157	53
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-326	-362
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>118.756</b>	<b>110.361</b>
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	39.919.959
<b>EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)</b>	<b>2,50</b>	<b>2,76</b>
EPRA Earnings*	118.756	110.361
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	16.378	2.522
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.224	-82.352
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-22	-304
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	8.597	25.516
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	537	-177
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	140	1.218
Ecart d'arrondi	0	0
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>142.162</b>	<b>56.784</b>
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	39.919.959
<b>Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)</b>	<b>2,99</b>	<b>1,42</b>

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2024 (du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024) s'élève à 165,8 millions €, soit une augmentation d'environ 7 % par rapport au chiffre d'affaires de 154,7 millions € du 30 juin 2023.

<sup>15</sup> Le compte de résultats consolidé couvre la période de 6 mois du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024. Les acquisitions ont été enregistrées à la date effective du transfert de contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000 €)	2024.01 – 2024.03	2024.04 – 2024.06	2024.01 – 2024.06	2023.01 – 2023.06	Var. (%) à périmètre constant* <sup>1</sup>	Var. (%) <sup>2</sup>
Belgique	17.440	17.387	34.827	36.269	+1,5%	-4,0%
Allemagne	15.233	15.880	31.113	30.337	+1,1%	+2,6%
Pays-Bas	10.232	10.449	20.681	18.650	+3,1%	+10,9%
Royaume-Uni	17.592	17.872	35.464	32.088	+3,8%	+7,8%
Finlande	15.050	15.008	30.058	27.038	+3,6%	+11,2%
Suède	1.198	1.188	2.386	2.109	+6,5%	+13,7%
Irlande	5.230	5.947	11.177	8.025	+3,7%	+39,3%
Espagne	31	31	62	199	-	-
<b>Total</b>	<b>82.006</b>	<b>83.762</b>	<b>165.768</b>	<b>154.715</b>	<b>+3,2%</b>	<b>+7,1%</b>

<sup>1</sup> La variation à périmètre constant\* est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale à périmètre constant\* est indiquée dans la devise du Groupe.

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

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 3,2 % se ventile en +3,1 % d'indexation des loyers, -0,4 % de renégociation des loyers et +0,5 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,1 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 165,7 millions € (+8 % par rapport au 30 juin 2023).

Le **résultat immobilier** atteint 165,8 millions € (30 juin 2023 : 154,2 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 159,4 millions € (30 juin 2023 : 148,2 millions €), soit une marge opérationnelle\* de 96,2 % (30 juin 2023 : 96,2 %).

Après déduction des frais généraux de 16,9 millions € (30 juin 2023 : 16,7 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 8 % pour atteindre 142,3 millions € (30 juin 2023 : 131,6 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation\*** de 85,9 % (30 juin 2023 : 85,4 %).

La part de chaque secteur d'activité dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée en note annexe 3 des états financiers consolidés résumés.

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 21,3 millions € (30 juin 2023 : 23,7 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 23,2 millions € (30 juin 2023 : une charge de 25,1 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings\* (30 juin 2024 : un revenu de 0,2 million € ; 30 juin 2023 : un revenu de 4,2 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur





## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Le 30 juin 2024, les impôts courants comprennent un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas à la suite de l'obtention du **régime des « Fiscale Beleggingsintellingen » (FBI)** pour l'exercice 2022 d'un montant d'environ 4,2 millions € (voir section 4.4). Pour rappel, au premier semestre 2023, les impôts courants incluaient également un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas d'environ 9,0 millions € pour la période de 2016 à 2021.

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

**L'EPRA Earnings\*** (voir la note annexe 15.9.1) atteint 118,8 millions € (30 juin 2023 : 110,4 millions €), soit 2,50 € par action (30 juin 2023 : 2,76 € 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.

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 le premier semestre 2024, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation<sup>16</sup> et des projets de développement** représente une diminution de 2,2 millions € sur la période écoulée (30 juin 2023 : une diminution de 82,4 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. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2024 représente un produit de 16,4 millions € (30 juin 2023 : un produit de 2,5 millions €).
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 juin 2024 : perte de 0,0 million € ; 30 juin 2023 : perte de 0,3 million €) est aussi pris en considération ici.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 8,6 millions € au 30 juin 2024 contre un produit de 25,5 millions € au 30 juin 2023) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au premier semestre 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime REIT pour les entités au Royaume-Uni.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 142,2 millions € (30 juin 2023 : 56,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 2,99 € (30 juin 2023 : 1,42 €).

<sup>16</sup> Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2023 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 juin 2024. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et la réserve foncière.



Le 31 juillet 2024 – 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<sup>er</sup> janvier 2024. L'entrée en vigueur éventuelle de cette mesure a été reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

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

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

L'estimation finale de l'impôt sur les sociétés pour l'année 2022 a été reçue au début de l'année 2024. Les provisions fiscales pour 2022 s'élèvent à environ 4,2 millions €. Pour l'année 2023 et 2024, aucune provision pour l'impôt des sociétés n'a été constituée dans les filiales néerlandaises.

#### **4.5. Le régime UK REIT**

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

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

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



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 4.6. Bilan consolidé

<b>Bilan consolidé (x 1.000 €)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	6.044.617	5.848.515
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	242.041	254.372
Autres actifs	85.040	73.924
<b>Total des actifs</b>	<b>6.371.698</b>	<b>6.176.811</b>
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.483.750	3.511.954
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	80.793	63.908
Intérêts minoritaires	5.197	5.039
Capitaux propres	3.569.740	3.580.901
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.641.028	2.421.708
Autres passifs	160.930	174.202
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>6.371.698</b>	<b>6.176.811</b>
Taux d'endettement (%)	42,0%	39,7%

Au 30 juin 2024, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 95 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** (31 décembre 2023 : 95 %), évalués conformément à la norme IAS 40<sup>17</sup>, pour un montant de 6.045 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\*** (30 juin 2024 : 5.797 millions € ; 31 décembre 2023 : 5.588 millions €) augmentent d'environ 209 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est attribuable à 138 millions € d'achèvement de projets de développement, à 53 millions € d'opérations d'investissement, à 22 millions € de différences de taux de change et à 4 millions € de variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, et est partiellement atténuée par -8 millions € de cessions.
- Les **projets de développement** (30 juin 2024 : 158 millions € ; 31 décembre 2023 : 169 millions €) représentent les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un programme d'investissement pluriannuel (voir section 3.2 du rapport immobilier).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2024 : 74 millions € ; 31 décembre 2023 : 73 millions €).
- Une **réserve foncière** de 16 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 117,6 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 32,0 millions € au 30 juin 2024 (31 décembre 2023 : 35,5 millions €).

Les « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » représentent 4 % du total du bilan (31 décembre 2023 : 4 %).

<sup>17</sup> 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 Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company and Jones Lang LaSalle España SA).



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

Les **autres actifs** (30 juin 2024 : 85,0 millions € ; 31 décembre 2023 : 73,9 millions €) comprennent la juste valeur des instruments de couverture.

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 30 juin 2024<sup>18</sup>, le capital de la société s'élève à 1.255 millions € au (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 :

- 3.484 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 3.565 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 30 juin 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 2.641 millions € (31 décembre 2023 : 2.422 millions €), dont 2.506 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 42,0 % (31 décembre 2023 : 39,7 %).

Les **autres passifs** de 160,9 millions € (31 décembre 2023 : 174,2 millions €) représentent les impôts différés (30 juin 2024 : 129,9 millions € ; 31 décembre 2023 : 138,7 millions €), compte de régularisation (30 juin 2024 : 26,9 millions € ; 31 décembre 2023 : 25,8 millions €) et la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2024 : 4,1 millions € ; 31 décembre 2023 : 9,8 millions €).

---

<sup>18</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.





Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 4.7. Actif net par action

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture<sup>19</sup> et après le paiement du dividende 2023 en mai 2024<sup>20</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 73,26 € au 30 juin 2024 (70,35 € par action au 31 décembre 2023).

<b>Actif net par action (en €)</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Actif net après déduction du dividende 2023, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	73,26	70,35
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>1,70</u>	<u>1,34</u>
Actif net après déduction du dividende 2023	74,96	71,70
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	<b>47.550.119</b>	<b>47.550.119</b>

<b>Nombre d'actions</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	40.234.717
Nombre total d'actions propres	67	277	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.550.052	47.549.842	40.234.440
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	43.706.129	39.919.959
Nombre de droits au dividende <sup>1</sup>	47.550.119	43.862.078	40.234.717

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

<sup>19</sup> L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +1,70 € par action au 30 juin 2024 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 80,8 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

<sup>20</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 73,86 € par action au 31 décembre 2023 (tel que publié dans le rapport annuel 2023) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2024, et a été corrigé de 3,51 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2024. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (166,7 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2023 (47.550.119).

<sup>21</sup> L'EPRA Earnings\* pour les 6 premiers mois de 2024 inclut un remboursement non récurrent lié au régime FBI aux Pays-Bas (voir section 4.4, impactant l'EPRA Earnings\* par action d'environ 0,09 €).



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 5. Guidance et dividende

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.

Compte tenu des résultats au 30 juin 2024 – qui sont supérieurs au budget – le conseil d'administration d'Aedifica a révisé les perspectives pour l'exercice en cours. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2024 sont estimés à 334 millions €. Cela conduit à un EPRA Earnings\* de 231 millions €. Il s'agit d'une augmentation d'environ 3,2 % par rapport aux prévisions communiquées dans le rapport annuel 2023. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings\* par action de 4,85 €<sup>21</sup>. En outre, le conseil a réaffirmé les perspectives de dividende de 3,90 € (brut) par action, payable en mai 2025.

Perspectives pour 2024	
Revenus locatifs estimés	334 millions €
EPRA Earnings*	231 millions €
EPRA Earnings* par action	4,85 €
Dividende brut	3,90 €

<sup>21</sup> L'EPRA Earnings\* pour les 6 premiers mois de 2024 inclut un remboursement non récurrent lié au régime FBI aux Pays-Bas (voir section 4.4, impactant l'EPRA Earnings\* par action d'environ 0,09 €.



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

### **6.1. Rapport de données environnementales 2023**

Aedifica a déjà intégré un grand nombre d'informations relatives à la RSE dans son [rapport annuel 2023](#). Par conséquent, comme l'année dernière, Aedifica a choisi de ne pas publier un rapport RSE distinct. AU lieu de cela, un [rapport de données environnementales](#) fournissant une mise à jour de sa performance environnementale, y compris les KPI a été publié au début du mois de juin 2024.



#### **Points forts**

- Une réduction de 5 % de l'intensité de l'utilisation nette d'énergie (nEUI), de 167 kWh/m<sup>2</sup> en 2022 à 158 kWh/m<sup>2</sup> en 2023, marquant une étape importante vers l'objectif de 130 kWh/m<sup>2</sup> qu'Aedifica vise à atteindre d'ici 2030.
- La couverture des données relatives à la consommation d'énergie du portefeuille d'Aedifica a atteint 86 %, contre 83 % en 2022.
- La part d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité du portefeuille a augmenté de 50 %, passant de 14 % en 2022 à 21 % en 2023.
- La couverture CPE de l'ensemble du portefeuille a augmenté de 18 %, passant de 76 % en 2022 à 90 % en 2023.

### **6.2. Journée Opérateurs réussies en Belgique**

En mars 2024, après le succès des Journées Opérateurs de 2023 en Belgique, Aedifica a organisé deux autres événements à Louvain et à Gand afin de soutenir ses locataires belges dans leurs questions immobilières. Ces 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 de Finlande conçues et développées par notre équipe Hoivatilat ont été présentées. Les deux Journées Opérateurs ont été – une fois de plus – un succès avec plus de 300 représentants présents.

### **6.3. Notations ESG : excellente Sustainalytics Risk Rating et inclusion dans le nouvel indice BE.Truth**

Les efforts d'Aedifica en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoignent les deux notations ESG attribuées au début de l'année 2024. Sustainalytics a de nouveau attribué au Groupe un « Risk Rating » « faible » de 11,0, soit une légère amélioration par rapport à l'année dernière (11,1). En outre, Aedifica a été incluse dans le nouvel indice BE.Truth d'Axylia avec un score carbone « A ».

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



## **7. Corporate governance**

### **7.1. Renouvellement des mandats au sein du conseil d'administration**

Le 14 mai 2024, l'assemblée générale a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027), le mandat des administrateurs suivants :

- **Monsieur Serge Wibaut**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Madame Katrien Kesteloot**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Madame Elisabeth May-Roberti**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Stefaan Gielens**, en tant qu'administrateur exécutif.

### **7.2. Nomination d'un nouvel administrateur**

Le 14 mai 2024, Madame Henrike Waldburg a mis fin à son mandat d'administrateur d'Aedifica. Le conseil d'administration tient à lui exprimer ses plus chaleureux remerciements pour son dévouement et sa contribution appréciée au succès d'Aedifica au cours de ces dernières années.

L'assemblée a également approuvé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027), la **nomination d'un nouvel administrateur** :

- **Madame Kari Pitkin** en tant qu'administrateur indépendant non exécutif.

### **7.3. Nomination d'un nouveau commissaire**

Le 14 mai 2024, l'assemblée générale a nommé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2027), Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Christophe Boschmans, dont les bureaux se trouvent à Kouterveldstraat 7B boîte 001 à 1831 Diegem, en qualité de commissaire de la Société.

## **8. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 111 à 120 du rapport annuel 2023 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2024.

Bruxelles, le 30 juillet 2024  
*le conseil d'administration*



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## II. EPRA<sup>22</sup>

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté. L'action Aedifica est incluse dans l'indice « FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index » depuis mars 2013.

Au 30 juin 2024, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,4 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 17,6 %.

### Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30/06/2024	30/06/2023
EPRA Earnings* (en €/action)	2,50	2,76
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	14,2%	15,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	14,2%	15,0%

	30/06/2024	31/12/2023
EPRA Net Reinstatement Value* (NRV) (en €/action)	83,74	80,66
EPRA Net Tangible Assets* (NTA) (en €/action)	73,44	70,67
EPRA Net Disposal Value* (NDV) (en €/action)	75,38	71,90
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,4%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
EPRA LTV* (en %)	41,4%	39,1%

Les indicateurs EPRA figurant dans le tableau ci-dessus sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) ; ils sont commentés dans la note annexe 15.

L'EPRA NRV\*, EPRA NTA\* et l'EPRA NDV\* au 31 décembre 2023 présentées ci-dessus ont été réduites de 3,51 € par action<sup>23</sup> par rapport aux valeurs publiées dans le rapport annuel 2023 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2024. Ce montant correspond au dividende brut 2023 qui a été distribué en mai 2024.

En septembre 2023, Aedifica a obtenu « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport annuel (année financière 2022) pour la neuvième fois de manière consécutive, tandis que son rapport RSE a reçu « l'EPRA sBPR Gold Award » pour la quatrième année consécutive. Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

<sup>22</sup> Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2024 n'ont pas été évaluées par le commissaire.

<sup>23</sup> Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (166,7 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2023 (47.550.119).



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## III. Aedifica en Bourse

### 1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché réglementé de Euronext Brussels depuis octobre 2006. Depuis novembre 2019, l'action Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire.

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 2,7 % (30 juin 2023). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices BEL ESG, EPRA, GPR 250 et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action a fluctué entre 51,7 € et 64,3 € au cours du premier semestre 2024 et a clôturé à 56,7 € le 30 juin 2024, soit une diminution d'environ 11 % par rapport au 31 décembre 2023 (63,7 €).

Sur base du cours de bourse du 30 juin 2024, l'action Aedifica présente :

- une décote de 22,7 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture\* ;
- une décote de 24,4 % par rapport à l'actif net par action.

Sur base du cours de bourse du 30 juillet 2024 (60,35 €), l'action Aedifica présente :

- une décote de 17,6 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture\* ;
- une décote de 19,5 % par rapport à l'actif net par action.

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital) et le 30 juin 2024, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 67,5 %, tandis que l'indice BEL 20 a diminué de 7,1 % et l'indice EPRA Europe a baissé de 39,3 % sur la même période.

Sur les douze derniers mois, le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 4.130.000 € ou d'environ 71.600 actions, soit une vélocité de 38,7 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.

Action Aedifica	30/06/2024	31/12/2023
Cours de Bourse de clôture (en €)	56,65	63,65
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	73,26	70,35
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	-22,7%	-9,5%
Actif net par action (en €)	74,96	71,70
Prime (+) / Décote (-)	-24,4%	-11,2%
Capitalisation boursière	2.693.714.241	3.026.565.074
Free float <sup>1</sup>	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	47.550.119	47.550.119
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	47.550.119	47.550.119
Volume journalier moyen	71.619	67.626
Vélocité <sup>2</sup>	38,7%	40,1%
Dividende brut par action (en €) <sup>3</sup>	3,90	3,80
Rendement brut en dividende <sup>4</sup>	6,9%	6,0%

<sup>1</sup> Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 27 septembre 2022 et la section 3 ci-dessous.

<sup>2</sup> Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

<sup>3</sup> 2024 : dividende qui sera proposé à l'assemblée ordinaire.

<sup>4</sup> Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.

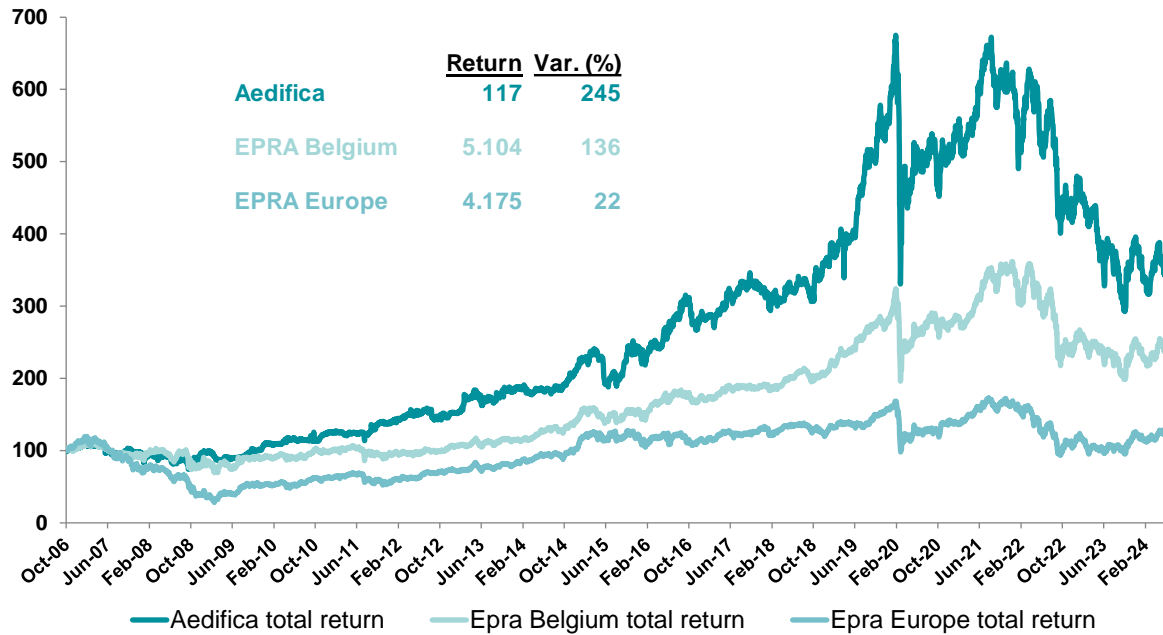




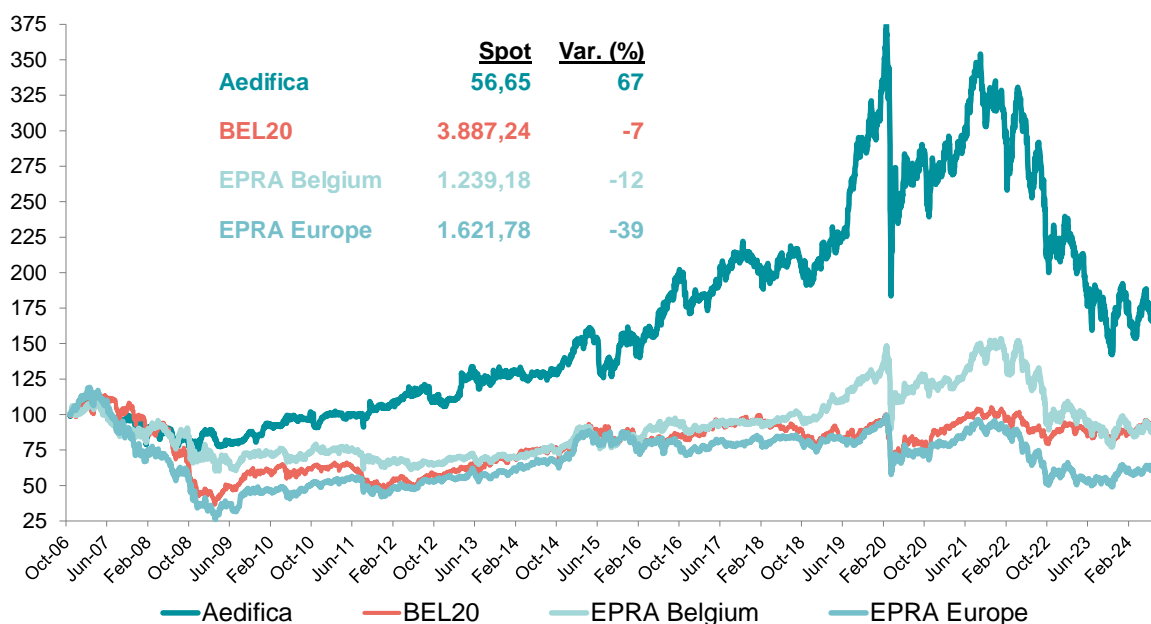
## 2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les graphiques ci-dessous illustrent le cours de l'action Aedifica entre la date de l'introduction en bourse et le 30 juin 2023.

*Total return<sup>24</sup> d'Aedifica et comparaison entre indices*



*Evolution du cours de bourse d'Aedifica et comparaison entre indices*



<sup>24</sup> Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital, le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 33,83 €.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### 3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 23 septembre 2022)<sup>25</sup>.

ACTIONNAIRES	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc.	2.157.313	23/09/2022	5,4%
Autres < 5%			94,6%
<b>Total</b>			<b>100,0%</b>

Au 30 juin 2024, le nombre total d'actions Aedifica est de 47.550.119.

### 4. Calendrier financier<sup>26</sup>

Calendrier financier	
Résultats intermédiaires au 30/09/2024	30/10/2024
Communiqué annuel 31/12/2024	Février 2025
Rapport annuel 2024	Mars 2025
Assemblée générale ordinaire 2025	13/05/2025
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2024	Mai 2025
Résultats semestriels 30/06/2025	Juillet 2025

<sup>25</sup> Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 23 septembre 2022. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

<sup>26</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.

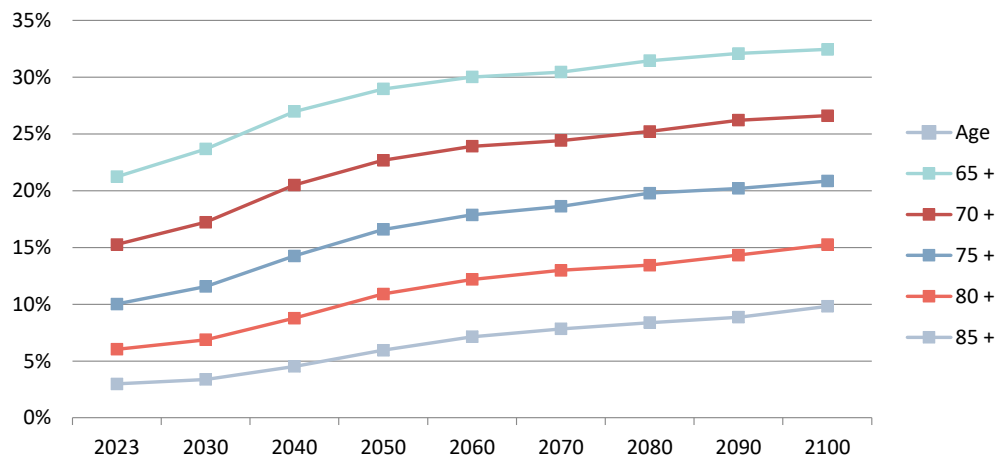


## IV. Rapport immobilier

### 1. Le marché immobilier de santé <sup>27</sup>

#### 1.1. Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne et au Royaume-Uni, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté pour atteindre plus de 30 millions de personnes (2023). Cette portion de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre environ 60 millions de personnes d'ici 2060. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé, renforçant ainsi la résilience du secteur.



Les opérateurs européens se divisent en trois catégories : les opérateurs publics, les opérateurs à but non lucratif et les opérateurs privés. Leur part de marché diffère dans les divers pays en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 34 % du nombre total de lits dans les maisons de repos (+400 points de base en trois ans). Les prestataires de soins du segment privé en cours de consolidation développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu'étrangers. Les gouvernements européens sont confrontés au défi de répondre à plusieurs besoins sociétaux essentiels. En conséquence, ils se concentrent donc plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur la prestation de soins en tant qu'opérateur public. En outre, les opérateurs privés et publics devront s'appuyer plus souvent sur des investisseurs privés pour financer les infrastructures immobilières de soins de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Les opérateurs du secteur de la santé sont confrontés à des phénomènes similaires dans toute l'Europe. Le secteur est non seulement confronté à une disponibilité limitée de personnel, mais aussi, depuis 2022, à des augmentations de coûts résultant de l'inflation (qui ont un impact sur les salaires et les autres coûts opérationnels). D'autre part, après une chute des taux d'occupation des opérateurs à la suite de la pandémie de COVID-19, le taux d'occupation revient aux niveaux d'avant la pandémie dans la plupart des régions, ce qui, combiné à une augmentation des revenus par résident, devrait se traduire par une amélioration progressive de la santé financière des opérateurs.

<sup>27</sup> Cette section a été préparée par Aedifica et reflète l'opinion des experts évaluateurs. Le graphique a été préparé à partir d'informations publiquement disponibles auprès d'Eurostat et de l'Office britannique des statistiques nationales.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

Au niveau européen, le volume d'investissement dans l'immobilier de santé a fortement augmenté ces dernières années (par exemple, le volume d'investissement dans les établissements de soins résidentiels est passé d'environ 3,5 milliards € en 2017 à plus de 8 milliards € en 2021). Les rendements « prime » des établissements de soins ont été soumis à une décompression en 2023 avec une hausse de 50 points de base à 100 points de base avec des différences d'ampleur entre les pays. Bien que les volumes d'investissement à travers l'Europe aient considérablement diminué en 2023 en raison de l'augmentation des coûts de financement, cette tendance à la hausse devrait s'accélérer à moyen et long terme. En effet, la tendance démographique de vieillissement de la population s'accélérera à partir du milieu des années 2020, tandis que l'activité de développement visant à fournir davantage de capacités en termes d'infrastructures de soins de santé spécifiques semble ralentir à court terme.

## 1.2. Belgique

- **Population de 80 ans et plus** : de 5,5 % actuellement à 10,2 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 150.000 unités réparties dans 1.500 maisons de repos
- Sur la base des perspectives démographiques et de la hausse de l'espérance de vie, il apparaît qu'à terme, l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à la demande.
- **Marché des opérateurs** : Environ 30 % des lits de maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif et le secteur privé exploitent environ 35 % de ces lits. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur sans but lucratif, tandis que le secteur privé exploite environ 50 % des lits en Wallonie et même plus de 60 % des lits à Bruxelles. Les trois principaux acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits).
- **Volume d'investissement** : aucun nouvel investissement n'a été enregistré au H1 2024 (285 millions € en 2023).
- **Rendement net « prime »** : 5,0 % - 5,5 %

## 1.3. Allemagne

- **Population de 80 ans et plus** : de 7,2 % actuellement à 10,5 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 985.000 unités réparties dans 16.115 maisons de repos
- Selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040, ce qui offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir et des travaux de construction. Dès lors, on investit actuellement davantage dans des sites existants et dans des rénovations.
- **Marché des opérateurs** : Environ 53 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs sans but lucratif, 42,5 % par des opérateurs privés et 4,5 % par des opérateurs publics. Bien que le marché allemand se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés ont actuellement une part de marché de seulement 14 %.
- **Volume d'investissement** : environ 260 millions € au H1 2024 (1 milliard € en 2023).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,1 %



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 1.4. Pays-Bas

- **Population de 80 ans et plus** : de 4,9 % actuellement à 10,2 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 125.000 unités réparties dans 2.400 maisons de repos.
- Selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050 pour fournir le même niveau de soins qu'à l'heure actuelle (en plus du redéveloppement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes).
- **Marché des opérateurs** : Environ 90 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés gèrent environ 10 % des lits et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne de 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années.
- **Volume d'investissement** : environ 250 millions € au H1 2024 (600 millions € en 2023).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,25 %

## 1.5. Royaume-Uni

- **Population de 80 ans et plus** : de 5,2 % actuellement à 9,6 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 481.300 unités réparties dans 11.730 maisons de repos.
- La croissance de la population vieillissante nécessitant des soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter la demande en immobilier de santé dans un avenir proche au Royaume-Uni.
- **Marché des opérateurs** : Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de maisons de repos détiennent une part de marché de 13 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 18 %.
- Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local Authorities » et le « National Health Service ») et privés (« self-payers »). La part de marché de cette dernière catégorie a fortement augmenté ces dernières années (46 %). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins « sociaux » financés par les « Local Authorities » (43 %). Le NHS finance les seniors ayant des besoins de soins continus (9 %).
- **Volume d'investissement** : environ 650 millions £ au H1 2024 (1,2 milliard £ en 2023).
- **Rendement net « prime »** : environ 4,50 % - 4,75 % (6,5 % - 7,5 % pour le marché immobilier intermédiaire)

## 1.6. Finlande

- **Population de 80 ans et plus** : de 5,9 % actuellement à 11,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits dans les maisons de repos** : 80.000 unités réparties dans 2.650 maisons de repos
- La demande en immobilier de santé reste élevée malgré l'offre limitée.
- **Marché des opérateurs** : Les comtés finlandais de services de bien-être (financés par les impôts nationaux) sont chargés de fournir des soins aux citoyens. Soit, ils fournissent eux-mêmes les soins en tant qu'opérateurs publics, soit ils organisent les soins en les sous-traitant à des opérateurs de soins privés ou sans but lucratif. Les opérateurs privés détiennent une part de marché d'environ 55 %.
- **Garde d'enfants** : Plus de 70 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 28 % des crèches sont gérées par le secteur privé et cette part de marché tend à croître dans le futur.
- **Volume d'investissement** : <100 millions € au H1 2024 (350 millions € en 2023).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 %



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 1.7. Suède

- **Population de 80 ans et plus** : de 5,8 % actuellement à 10,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 88.000 unités pour les seniors et 30.000 unités pour les personnes nécessitant des soins spécialisés.
- Environ 50 % des municipalités suédoises signalent une pénurie de centres de soins résidentiels pour les personnes nécessitant des soins spécialisés.
- **Marché des opérateurs** : Les municipalités suédoises, financées par les fonds publics, sont responsables de fournir des services de soins à leurs habitants. Les municipalités semblent mettre l'accent sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs privés, qui ont vu leur part de marché augmenter fortement ces dernières années, sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix. Actuellement, environ 20 à 25 % des maisons de repos sont gérées par un opérateur privé.
- **Volume d'investissement** : environ 230 millions € au H1 2024 (750 millions € en 2023).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,5 %

## 1.8. Irlande

- **Population de 80 ans et plus** : de 3,6 % actuellement à 10,6 % d'ici 2060
- **Nombre de lits dans les maisons de repos** : 26.200 unités réparties dans 420 maisons de repos (à l'exclusion des structures gouvernementales).
- La demande de biens immobiliers dans le secteur de la santé reste élevée, tandis que l'offre est limitée car les attentes des promoteurs en matière de prix ne sont pas satisfaites.
- **Marché des opérateurs** : Environ 20 % des lits de maisons de repos sont exploités par le secteur public, tandis qu'environ 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les opérateurs individuels) et 10 % sont gérés par les opérateurs sans but lucratif.
- Toutes les maisons de repos sont incluses dans le « Nursing Home Support Scheme » (budget de 1,4 milliard € pour 2024) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est financé par des fonds publics pour compenser le déficit des résidents qui ne peuvent pas assumer le coût des soins.
- **Volume d'investissement** : environ 55 millions € au H1 2024 (140 millions € en 2023)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 % - 5,5 %

## 1.9. Espagne

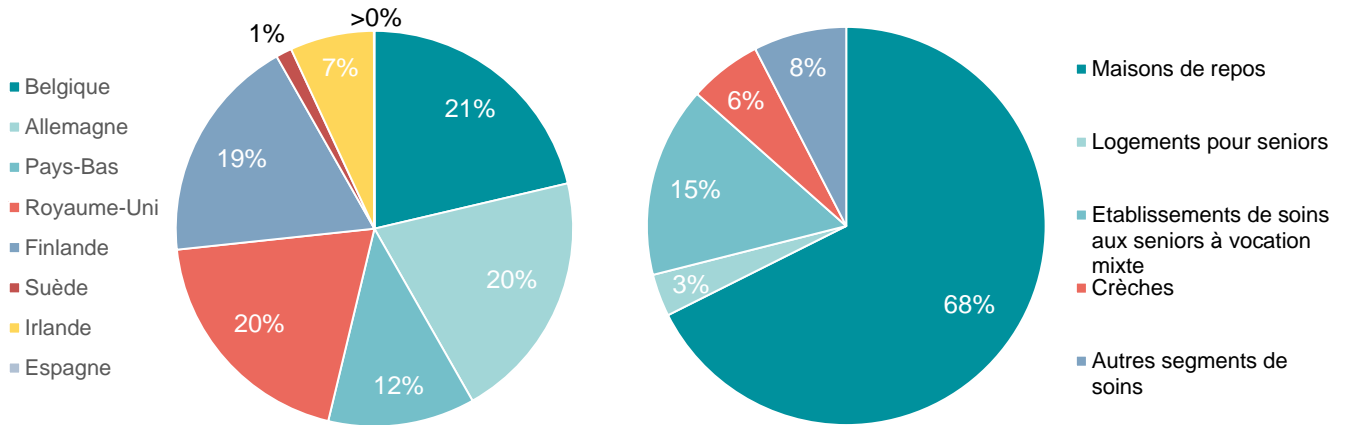
- **Population de 80 ans et plus** : de 6,0 % actuellement à 15,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits dans les maisons de repos** : 387.000 unités réparties dans 5.261 maisons de repos et 47.300 lits supplémentaires en construction.
- Le volume d'investissement dans l'immobilier de santé au premier semestre 2024 a chuté de plus de 40 % par rapport à la même période en 2023. Bien que les investisseurs restent intéressés par le secteur, ils sont sélectifs en termes de qualité et d'emplacement. Le parc immobilier étant assez obsolète, les investissements dans l'immobilier de santé espagnol traversent actuellement une phase de croissance organique. Bien que le pipeline du secteur ait doublé au cours des deux dernières années pour atteindre plus de 10 % du stock actuel, la demande reste supérieure à l'offre.
- **Marché des opérateurs** : 62 % des lits de maisons de repos sont exploités par le secteur privé, tandis que 38 % sont exploités par le secteur public.
- **Volume d'investissement** : environ 95 millions € au H1 2024 (250 millions € en 2023)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,5 %





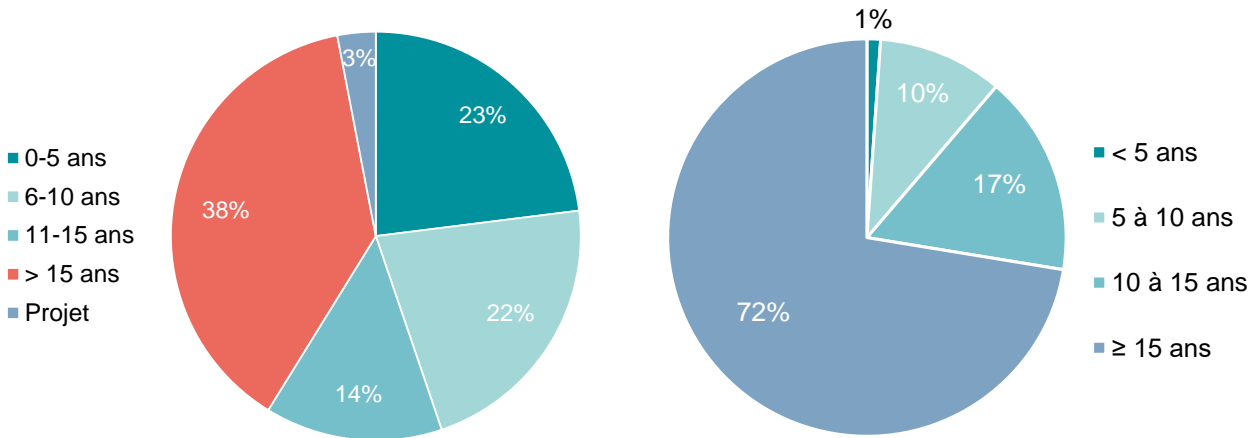
## 2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2024<sup>28</sup>

### 2.1. Chiffres clés



*Répartition géographique  
(en juste valeur)*

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



*Age des immeubles  
(par m<sup>2</sup> sur base des dates des phases de construction  
de chaque bâtiment)*

*Répartition de la durée résiduelle des baux  
(en juste valeur)*

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) du portefeuille total du Groupe est de 19 ans.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 100 %.

<sup>28</sup> Pour simplifier la présentation des informations, les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 2.2. Répartition des loyers contractuels par groupe de locataires

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2024	31/12/2023
<b>Royaume-Uni</b>		<b>115</b>	<b>21%</b>	<b>20%</b>
	Maria Mallaband	19	5%	4%
	Bondcare Group	22	4%	3%
	North Bay Group	21	3%	3%
	Care UK	12	1%	2%
	Emera <sup>1</sup>	7	1%	1%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Danforth Care	3	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	0%	0%
	Harbour Healthcare	2	0%	0%
	Autres <1%	6	2%	2%
<b>Belgique</b>		<b>80</b>	<b>21%</b>	<b>24%</b>
	Korian Belgium <sup>2</sup>	27	7%	7%
	Armonea <sup>3</sup>	21	6%	7%
	Vulpia	14	4%	4%
	Apricusa <sup>4</sup>	3	1%	1%
	Emeis <sup>5</sup>	4	1%	1%
	Vivalto Home <sup>6</sup>	1	0%	0%
	Emera <sup>1</sup>	1	0%	0%
	Autres <1%	9	2%	2%
<b>Finlande</b>		<b>211</b>	<b>19%</b>	<b>18%</b>
	Municipalités / « Wellbeing counties »	31	4%	4%
	Attendo <sup>7</sup>	31	3%	3%
	Mehiläinen	19	2%	2%
	Norlandia <sup>8</sup>	16	1%	1%
	Pilke	22	1%	1%
	Touhula	22	1%	1%
	Esperi	6	1%	1%
	Kristillinen koulu	2	1%	1%
	Ikifit	3	0%	0%
	Rinnekotu	5	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Sospro	2	0%	0%
	Aspa	3	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Siriuspäiväkodit	2	0%	0%
	Autres <1%	42	4%	3%
<b>Allemagne</b>		<b>100</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
	Azurit Rohr	23	4%	5%
	Residenz Management <sup>9</sup>	16	3%	3%
	Vitanas	12	2%	3%
	Specht & Tegeler	6	1%	1%
	Emeis <sup>5</sup>	5	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	EMVIA	4	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Korian Germany <sup>2</sup>	1	0%	0%
	Procuritas	2	0%	0%
	Specht Gruppe <sup>9</sup>	1	0%	0%
	Autres <1%	15	2%	3%

<sup>1</sup> Groupe Emera.

<sup>2</sup> Groupe Clariane.

<sup>3</sup> Groupe Colisée.

<sup>4</sup> Précédemment connu comme My-Assist.

<sup>5</sup> Groupe Emeis, précédemment connu comme le groupe Orpea.

<sup>6</sup> Groupe Vivalto.

<sup>7</sup> Groupe Attendo.

<sup>8</sup> Groupe Norlandia.

<sup>9</sup> Specht Gruppe.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2024	31/12/2023
<b>Pays-Bas</b>		<b>73</b>	<b>13%</b>	<b>12%</b>
	Korian Netherlands <sup>2</sup>	22	3%	3%
	Vitalis	3	1%	1%
	Martha Flora	10	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Compartijn <sup>5</sup>	6	1%	1%
	Domus Valuas	5	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Wonen bij September <sup>5</sup>	1	0%	0%
	Autres <1%	11	2%	2%
<b>Irlande</b>		<b>22</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>
	Bartra Healthcare	4	3%	3%
	Virtue <sup>1</sup>	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
	Grace Healthcare <sup>6</sup>	1	0%	0%
<b>Suède</b>		<b>27</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
	Attendo <sup>7,10</sup>	5	0%	0%
	Ambea	4	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	NHC Group Services	3	0%	0%
	MoGård	2	0%	0%
	Norlandia <sup>8</sup>	1	0%	0%
	Autres <1%	7	0%	0%
<b>Espagne</b>		<b>2</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	Neurocare Home	2	0%	0%
<b>TOTAL</b>		<b>630</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Groupe Emera.

<sup>2</sup> Groupe Clariane.

<sup>3</sup> Groupe Colisée.

<sup>4</sup> Précédemment connu comme My-Assist.

<sup>5</sup> Groupe Emeis, précédemment connu comme le groupe Orpea.

<sup>6</sup> Groupe Vivalto.

<sup>7</sup> Groupe Attendo.

<sup>8</sup> Groupe Norlandia.

<sup>9</sup> Specht Gruppe.

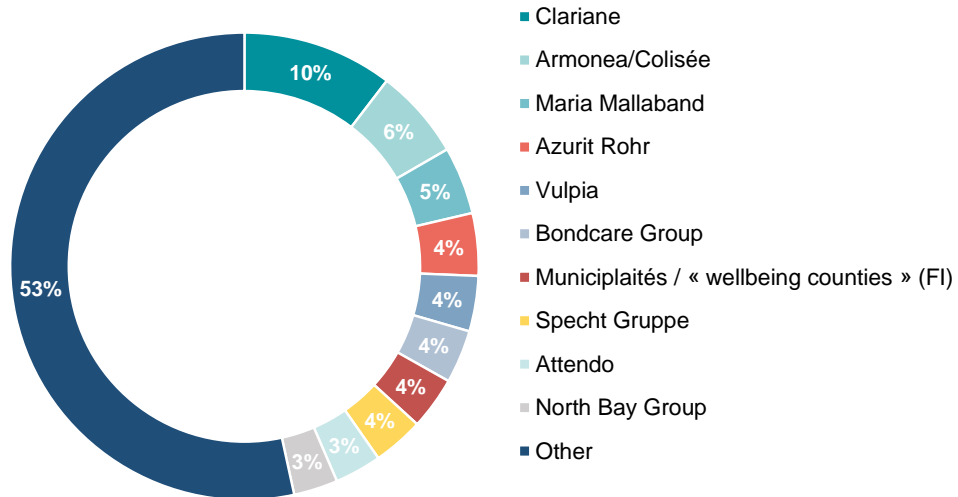
<sup>10</sup> Précédemment connu comme Team Olivia.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### - Répartition des locataires



Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par plus de 150 groupes de locataires. Six groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Clariane, Attendo, Emeis, Emera, Norlandia et Vivalto. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataire	Pays	Nombre de sites	30/06/2024	31/12/2023
<b>Groupe Clariane</b>		<b>50</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
	Belgique	27	7%	7%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
<b>Groupe Attendo</b>		<b>36</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
	Finlande	31	3%	3%
	Suède	5	0%	0%
<b>Groupe Emera</b>		<b>16</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	1%
	Irlande	8	2%	2%
<b>Groupe Emeis</b>		<b>16</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
	Belgique	4	1%	1%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	7	1%	1%
<b>Groupe Norlandia</b>		<b>17</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>
	Finlande	16	1%	1%
	Suède	1	0%	0%
<b>Groupe Vivalto</b>		<b>2</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>
	Belgique	1	0%	0%
	Irlande	1	0%	0%



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 3. Synthèse des immeubles de placement

### 3.1. Immeubles de placement au 30 juin 2024

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels <sup>1</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>1</sup>	Année de construction/rénovation	Lieu
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>2.170.705</b>	<b>35.026</b>	<b>12.060</b>	<b>341.381.167 €</b>	<b>338.605.830 €</b>		
<b>Belgique</b>	<b>498.837</b>	<b>8.184</b>	<b>-</b>	<b>70.389.796 €</b>	<b>65.468.727 €</b>		
<b>Korian Belgium</b>	<b>148.924</b>	<b>2.702</b>	<b>-</b>	<b>22.810.883 €</b>			
Kasteelhof	4.989	102	-	645.526 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	255.044 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	682.865 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingoogiem
Résidence Boneput	2.414	76	-	576.116 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	2.365	68	-	516.910 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	5.083	137	-	1.105.267 €		1994 (2016)	Chénée
Au Bon Vieux Temps	7.850	104	-	1.029.876 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	5.321	111	-	853.288 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv <sup>2</sup>	4.253	104	-	903.786 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.608	70	-	523.366 €		1993 (2010)	Molenbeek-St-Jean
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	663.847 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.569.832 €		1994 (2007)	Wavre
De Edelweis	6.485	122	-	969.344 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.786	127	-	1.348.673 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	3.744	99	-	544.590 €		1988 (2002)	Jalhay
't Hoge	4.632	81	-	835.951 €		1972 (2018)	Courtrai
Helianthus	4.799	67	-	597.120 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.194.603 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	5.336	110	-	780.567 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.121	77	-	885.038 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	7.715	119	-	1.250.133 €		2006	Lichtaart
Beerzelhof	3.910	61	-	408.699 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.090	97	-	890.945 €		2007	Genk
Coham	7.599	120	-	1.073.332 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.281	110	-	983.285 €		2021	Lintier
Ezeldijk	7.101	105	-	875.938 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire <sup>2</sup>	6.852	110	-	846.944 €		2006 (2018)	Anderlecht
<b>Armonea</b>	<b>143.006</b>	<b>2.295</b>	<b>-</b>	<b>21.397.998 €</b>			
Les Charmes en Famenne	4.818	96	-	369.932 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	972.381 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	207.913 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.177	115	-	1.004.572 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	10.334	146	-	1.231.835 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	2.446	30	-	464.718 €		2014	Wommel
Hestia	10.978	208	-	1.685.745 €		2014 (2018)	Wommel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.162.883 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	9.351	141	-	1.379.171 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	444.801 €		1994 (2012)	Vilvorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.300.828 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	7.061	102	-	1.232.362 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	5.377	110	-	1.281.807 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.356.075 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.172	78	-	688.264 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	6.645	152	-	1.080.531 €		2018	Vilvorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.177.886 €		2011	Olen
Overbeke	6.309	113	-	991.500 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	6.942	108	-	773.959 €		1989	Bruges
Rembertus	6.786	100	-	940.835 €		2020	Malines
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.650.000 €		2020	Geel
<b>Vulpia</b>	<b>98.568</b>	<b>1.549</b>	<b>-</b>	<b>13.102.754 €</b>			
't Spelthof	6.098	121	-	1.126.636 €		2022	Binkom
Twee Poorten	7.219	129	-	1.226.208 €		2014	Tirlemont
Demerhof	10.657	120	-	1.180.556 €		2013	Aarschot
Halmolen	8.362	140	-	1.258.823 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	677.527 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	883.631 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	4.243	60	-	563.449 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	5.444	90	-	772.216 €		2016	Glabbeek
Blaret	7.732	107	-	999.662 €		2016	Rhode-St-Genève
Residentie Kartuizerhof	8.913	128	-	1.085.381 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.365	107	-	722.700 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	525.529 €		2021	Somme-Leuze
Résidence Le Douaire	8.837	129	-	727.600 €		2024	Anderlues

<sup>1</sup> Voir lexique du rapport annuel 2023.

<sup>2</sup> Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente. Ce bâtiment a été désinvesti le 5 juillet 2024.



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
<b>Apricusa</b>	33.476	332	-	3.106.895 €			
Domaine de la Rose Blanche	5.790	121	-	1.019.760 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	10.690	120	-	1.386.040 €		2013	Bruges
Militza Gent	16.996	91	-	701.095 €		2004	Gand
<b>Emeis</b>	20.460	431	-	2.858.688 €			
Château Chenois	6.354	100	-	742.813 €		2006	Waterloo
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	502.466 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	-	695.487 €		2006	Forest
Résidence Parc Palace	5.878	162	-	917.922 €		1991	Uccle
<b>Orelia Group</b>	5.963	101	-	1.074.476 €			
Le Jardin Intérieur	5.963	101	-	1.074.476 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
<b>Hof van Schoten</b>	8.313	101	-	995.409 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	995.409 €		2014	Schoten
<b>Dorian groep</b>	5.400	115	-	850.090 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	850.090 €		2021	Ostende
<b>Vivalto Home</b>	5.434	107	-	755.037 €			
Familiehof	5.434	107	-	755.037 €		2016	Schelle
<b>Résidence de la Houssière</b>	5.521	94	-	714.905 €			
Résidence de la Houssière	5.521	94	-	714.905 €		2006	Braine-le-Comte
<b>Pierre Invest SA</b>	4.677	65	-	703.860 €			
Bois de la Pierre	4.677	65	-	703.860 €		1955 (2023)	Wavre
<b>Buitenhof ASBL</b>	4.585	80	-	683.620 €			
Buitenhof	4.585	80	-	683.620 €		2005 (2008)	Brasschaat
<b>Emera</b>	4.020	84	-	501.112 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	501.112 €		2005	Tirlemont
<b>Bremdael ASBL</b>	4.347	66	-	422.417 €			
Bremdael	4.347	66	-	422.417 €		1994 (2012)	Herentals
<b>Sint Franciscus</b>	5.824	58	-	400.540 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	400.540 €		1998 (2014)	Asse
<b>Other</b>	320	4	-	11.111 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	11.111 €		1955 (2000)	Wavre
<b>Allemagne</b>	<b>569.946</b>	<b>10.071</b>	<b>-</b>	<b>64.286.978 €</b>	<b>65.685.381 €</b>		
<b>Azurit Rohr</b>	137.764	2.636	-	14.781.042 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	664.163 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	-	355.240 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	-	184.725 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	352.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sorgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
<b>Residenz Management</b>	93.159	1.420	-	11.880.518 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	757.446 €		2009	Kalletal
Seniorenereinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Seniorenereinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothenmühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	1.106.634 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	360.772 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	125.893 €		2010	Cuxhaven
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Kaemena Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.568 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	831.408 €		2024	Gera
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Fredenbeck	5.595	94	-	753.760 €		2024	Fredenbeck
Seniorenresidenz Twistringen	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistringen





# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
<b>Vitanas</b>	86.611	1.614	-	8.425.569 €			
Am Kloster	5.895	136	-	908.313 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	-	502.710 €		2001	Uehfeld
Patricia	7.556	174	-	1.156.900 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.037.856 €		2001	Höchststadt
Frohnau	4.101	107	-	650.767 €		2018	Berlin
Am Schäfersee <sup>1</sup>	12.658	187	-	675.333 €		1969	Berlin
Am Stadtpark	7.297	135	-	869.571 €		1970 (2023)	Berlin
Am Bäkepark <sup>1</sup>	3.828	90	-	45.000 €		1999	Berlin
Rosengarten	7.695	165	-	1.064.944 €		2023	Berlin
Am Parnassturm	7.042	84	-	326.657 €		PROJET	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		1976	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.033.171 €		1994	Ueckermünde
<b>Specht &amp; Tegeler</b>	41.085	556	-	4.368.769 €			
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	609.327 €		2019	Lübbecke
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	859.197 €		2022	Langwedel
Seniorenquartier Sehnde	6.012	90	-	674.520 €		2023	Sehnde
<b>Ermeis</b>	20.507	444	-	3.481.649 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	-	667.409 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	679.555 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	885.134 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	622.442 €		2011	Kierspe
<b>Argentum</b>	25.688	511	-	3.117.197 €			
Seniorenheim am Dom	4.310	126	-	733.320 €		2008	Bad Sachsa
Haus Nobilis	3.186	70	-	575.098 €		1950 (2015)	Halberstadt
Haus Alaba	2.560	64	-	246.471 €		1903 (1975)	Bad Sachsa
Haus Concolor	5.715	74	-	558.667 €		1950 (2008)	Bad Sachsa
Haus Arche	531	13	-	82.157 €		1900 (1975)	Bad Sachsa
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	327.952 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.533 €		2022	Stemwede
<b>EMVIA</b>	26.854	543	-	3.064.514 €			
Residenz Zehlendorf	4.540	180	-	1.034.427 €		2002	Berlin
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	848.698 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	446.509 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
<b>Alloheim</b>	23.330	473	-	3.056.624 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	621.526 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	663.365 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	474.189 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	-	853.528 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	444.015 €		1988 (2012)	Mühlhausen
<b>Cosiq</b>	17.060	264	-	1.983.902 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	508.088 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	-	251.311 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.224.502 €		2022	Kassel
<b>SARA</b>	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
<b>Korian Germany</b>	7.618	151	-	968.52 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.52 €		2017	Chemnitz
<b>Procuritas</b>	7.050	127	-	924.877 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	464.877 €		2007	Duisburg
<b>Aspida</b>	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
<b>New Care</b>	6.113	79	-	693.231 €			
Park Residenz	6.113	79	-	693.231 €		1899 (2001)	Neumünster
<b>Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.</b>	4.088	83	-	614.202 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	614.202 €		2008	Husum
<b>Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH</b>	5.506	79	-	551.952 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	551.952 €		2018	Wuppertal
<b>Johanniter</b>	3.950	74	-	548.461 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	548.461 €		2006	Lüdenscheid
<b>Volkssolidarität</b>	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
<b>advita Pflegedienst</b>	6.422	91	-	489.396 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	489.396 €		2016	Zschopau
<b>Hansa Gruppe</b>	11.203	106	-	484.960 €			
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	-	484.960 €		1993 (2016)	Dornum
<b>Seniorenhaus Lessingstrasse</b>	3.963	73	-	475.023 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	475.023 €		2021	Wurzen

<sup>1</sup> Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
Birgit Henkel Wohn und Pflegeheim	5.750	80	-	454.501 €			
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	454.501 €		2006	Saterland-Ramsloh
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde
CareCiano	2.457	60	-	426.000 €			
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	426.000 €		2010	Neumünster
Inter Pares	3.275	63	-	390.000 €			
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	390.000 €		2018	Leipzig
Auriscare	4.320	94	-	309.603 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	309.603 €		PROJET	Sulzbach-Rosenberg
<b>Netherlands</b>	<b>357.458</b>	<b>3.306</b>	<b>-</b>	<b>43.060.891 €</b>	<b>43.786.659 €</b>		
<b>Korian Netherlands</b>	<b>73.536</b>	<b>825</b>	<b>-</b>	<b>11.162.296 €</b>			
Saksen Weimar	2.291	42	-	615.514 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	574.966 €		2016	Vleuten
Villa Koommarkt	3.611	37	-	588.887 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	485.359 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	297.211 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	247.831 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	997.932 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	329.251 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	656.909 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	445.575 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	664.692 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	706.527 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	390.331 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	223.657 €		2020	Roermond
HGH Lelystad	4.301	45	-	635.526 €		2022	Lelystad
Hengelo	1.288	21	-	196.151 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	520.856 €		2022	Soest
Villa den Haen	2.150	36	-	535.030 €		2022	Woudenberg
Villa Florian	2.700	29	-	475.610 €		2022	Blaricum
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	899.397 €		2023	Almere
Villa Meirin	2.175	27	-	245.000 €		2023	Witmarsum
Villa Nuova	2.200	30	-	430.084 €		2021	Vorden
<b>Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen</b>	<b>90.984</b>	<b>446</b>	<b>-</b>	<b>4.805.276 €</b>			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.569.209 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	621.130 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.614.937 €		2018	Eindhoven
<b>Martha Flora</b>	<b>22.850</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>4.506.405 €</b>			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	662.642 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	630.950 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	626.158 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	513.034 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoom	780	12	-	93.577 €		2012	Hoom
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	420.836 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	363.209 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	401.629 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	380.475 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	413.894 €		2022	Breda
<b>NNCZ</b>	<b>38.440</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>3.350.541 €</b>			
Wolfsbos	11.997	93	-	936.142 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	792.323 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	697.679 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	579.398 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	345.000 €		1969 (1996)	Hoogeveen
<b>Compartijn</b>	<b>16.297</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>3.313.640 €</b>			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	720.301 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	648.193 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	373.070 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	531.384 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	513.091 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	527.601 €		2019	Duizel
<b>Domus Valuas</b>	<b>9.932</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>2.974.550 €</b>			
Holland <sup>1</sup>	2.897	34	-	1.044.251 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	270.926 €		2009	Hilversum
Molenenk <sup>1</sup>	2.811	40	-	870.546 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde <sup>1</sup>	1.375	15	-	380.510 €		2017	Hilversum
Residence Coestraete	1.925	26	-	408.318 €		2023	Zwolle
<b>Stichting Oosterlengte</b>	<b>18.878</b>	<b>152</b>	<b>-</b>	<b>1.876.747 €</b>			
Het Dokhuis	4.380	32	-	487.412 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerdt	11.698	84	-	968.126 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	421.209 €		2020	Scheemda
<b>Stichting Laverhof</b>	<b>13.191</b>	<b>108</b>	<b>-</b>	<b>1.362.446 €</b>			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.362.446 €		2019	Uden

<sup>1</sup> Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente. Ces bâtiments ont été désinvestis le 15 juillet 2024



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
Saamborgh	4.902	76	-	1.069.945 €			
Hoge Haeghe	2.352	38	-	556.500 €		2022	Almere
Hof van Waal	2.550	38	-	513.445 €		2023	Tiel
Stichting Rendant	13.142	126	-	1.031.190 €			
Heerenhage	13.142	126	-	1.031.190 €		2021	Heerenveen
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	987.285 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	987.285 €		2017	Meppel
Stichting Fundis	4.738	60	-	926.748 €			
Amadeushuis Alphen aan den Rijn	2.307	27	-	417.827 €		2023	Alphen a/d Rijn
Amadeushuis Waarder	2.431	33	-	508.921 €		2023	Waarder
Stichting Nusantara	4.905	70	-	739.774 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	739.774 €		2011	Ugchelen
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	710.211 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	710.211 €		2019	Maarsssen
Amado Zorg	2.890	52	-	699.988 €			
De Volder Staete	2.890	52	-	699.988 €		2024	Almere
U-center	7.416	59	-	695.031 €			
U-center	7.416	59	-	695.031 €		2015	Epen
Zorghaven Groep	3.489	36	-	574.118 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	321.082 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	253.036 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	508.633 €			
Pachterserf	2.653	48	-	508.633 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	466.029 €			
Gender Clinic Bosch en Duin	1.911	0	-	466.029 €		1950	Bosch en Duin
Warm Hart	2.114	27	-	383.873 €			
Oosterbeek Zilverheuvel	2.114	27	-	383.873 €		2022	Oosterbeek
Cardea	2.565	63	-	356.851 €			
OZC Orion	2.565	63	-	356.851 €		2014	Leiderdorp
Wonen bij September	1.466	20	-	303.374 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	303.374 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	255.941 €			
Meldestraat	1.587	26	-	255.941 €		2019	Emmeloord
<b>Royaume-Uni <sup>1</sup></b>	<b>335.457</b>	<b>7.363</b>	<b>-</b>	<b>72.403.618 €</b> <b>61.354.839 £</b>	<b>75.961.690 €</b> <b>64.369.949 £</b>		
<b>Maria Mallaband</b>	<b>63.431</b>	<b>1.394</b>	<b>-</b>	<b>13.541.436 £</b>			
Ashmead	4.557	110	-	1.176.325 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim <sup>2</sup>	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	680.645 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	825.939 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	140.780 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	985.023 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	268.908 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	575.223 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	840.491 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	1.052.613 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	225.146 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	935.749 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	439.213 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.108.274 £		2012	York
Chartwell Manor	3.702	61	-	776.993 £		2022	Aylesbury
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	556.758 £		2022	Ayr
Dawlsh	3.744	71	-	915.103 £		2024	Dawlsh
Biddenham St James	3.120	60	-	974.343 £		2024	Biddenham
<b>Bondcare Group</b>	<b>64.483</b>	<b>1.484</b>	<b>-</b>	<b>10.655.733 £</b>			
Alexander Court	3.347	82	-	587.174 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	528.686 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	406.113 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	415.230 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	815.666 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	395.200 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	536.967 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	302.276 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	355.809 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	458.579 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	571.735 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	293.392 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	-		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	316.078 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	469.427 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	356.658 £		2000	Ilford

<sup>1</sup> Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2024 (0,8474 €/£).

<sup>2</sup> Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
The Fountains	2.510	62	-	398.093 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	-		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	813.305 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	835.344 £		2011	Woolston
Uplands	3.411	81	-	1.050.000 £		2007	Shrewsbury
<b>Care UK</b>	<b>32.368</b>	<b>740</b>	<b>-</b>	<b>4.211.800 £</b>			
Armstrong House	2.799	71	-	351.384 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	596.872 £		2006 (2016)	South Shields
Church View <sup>1</sup>	1.653	42	-	150.421 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	541.517 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	333.334 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	348.978 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House <sup>1</sup>	2.487	55	-	332.131 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	271.962 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	192.539 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	466.908 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	264.742 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall <sup>1</sup>	4.635	90	-	361.011 £		1994 (2017)	Darlington
<b>Emera</b>	<b>17.262</b>	<b>268</b>	<b>-</b>	<b>4.004.728 £</b>			
Lavender Villa	1.724	20	-	332.404 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	366.885 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	43	-	543.379 £		2023	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.476.545 £		PROJET	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	657.090 £		2020	Jersey
St. Joseph's Flats <sup>1</sup>	772	20	-	330.750 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land <sup>1</sup>	-	-	-	297.675 £		-	St. Helier
<b>Highgate Care <sup>2</sup></b>	<b>24.481</b>	<b>612</b>	<b>-</b>	<b>3.839.790 £</b>			
Oaktree Hall & Lodge	2.471	65	-	457.068 £		2005 (2014)	Bessingby
Figham House	2.131	63	-	584.358 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	400.327 £		2017	Bridlington
Maple Lodge	1.673	55	-	246.232 £		1989 (2017)	Scotton
Cranswick Lodge	1.812	48	-	299.647 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	458.171 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	349.219 £		2005 (2015)	Darlington
The Lawns	2.459	62	-	252.452 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	792.317 £		2017	Driffield
<b>Anchor Hanover Group</b>	<b>17.000</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>3.613.918 £</b>			
Hazel End	3.210	66	-	832.631 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	709.331 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	646.463 £		2021	Corby
Glenvale Park	3.456	66	-	679.578 £		2022	Wellingborough
Overstone House	3.400	66	-	745.915 £		2022	Northampton
<b>Renaissance</b>	<b>22.414</b>	<b>512</b>	<b>-</b>	<b>3.437.750 £</b>			
Beech Manor	2.507	46	-	228.855 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	486.125 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	640.237 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	441.102 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	200.942 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	268.270 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	416.075 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	367.012 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	389.133 £		2001	Glasgow
<b>Rosedale Care <sup>2</sup></b>	<b>15.145</b>	<b>376</b>	<b>-</b>	<b>2.894.811 £</b>			
Crystal Court	2.879	68	-	695.426 £		2012	Harrogate
Highfield Care Centre	3.260	88	-	450.163 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	540.418 £		2018	Scarborough
Priestley	1.520	40	-	278.566 £		2002 (2016)	Birstall
The Hawthornes	1.512	40	-	307.709 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Sycamores	1.627	40	-	401.347 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	221.181 £		1999 (2016)	Dewsbury
<b>Danforth Care</b>	<b>9.812</b>	<b>186</b>	<b>-</b>	<b>2.456.036 £</b>			
Weavers Court	3.456	66	-	808.496 £		2022	Rawdon
The Mayfield Care Home	3.178	60	-	823.860 £		2023	Whitby
Heath Lodge	3.178	60	-	823.680 £		2022	Holt
<b>Excelcare</b>	<b>14.007</b>	<b>244</b>	<b>-</b>	<b>2.430.355 £</b>			
Abbot Care Home	6.827	98	-	844.730 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	677.082 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	908.544 £		2012	Colchester
<b>Hamberley Care Homes</b>	<b>7.177</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>1.920.143 £</b>			
Richmond Manor	3.808	69	-	1.027.001 £		2020	Amphill
Abbotts Wood	3.369	60	-	893.142 £		2021	Hailsham

<sup>1</sup> Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

<sup>2</sup> Qui fait partie du North Bay Group.



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
<b>Caring Homes</b>	8.898	221	-	1.556.557 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	362.981 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	504.851 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	279.409 £		1998 (2016)	East Dereham
<b>St Mary's Care <sup>1</sup></b>	6.794	133	-	1.219.150 £			
Shipley Manor	3.799	66	-	510.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	709.150 £		2021	Hessle
<b>Lifeways</b>	3.880	67	-	1.169.859 £			
Heath Farm	2.832	47	-	764.908 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	404.951 £		2008 (2010)	Leamington Spa
<b>Marton Care <sup>1</sup></b>	6.900	173	-	872.523 £			
Grosvenor Park	6.900	173	-	337.417 £		2004 (2016)	Darlington
Riverside View	2.312	61	-	337.418 £		2004 (2016)	Darlington
The Lodge	2.362	59	-	197.688 £		2003 (2016)	South Shields
<b>Sandstone Care Group</b>	4.107	80	-	855.000 £			
Priesty Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton
<b>HC-One</b>	3.048	60	-	823.680 £			
Blakelands Lodge	3.048	60	-	823.680 £		2022	Marston Moretaine
<b>Harbour Healthcare</b>	5.339	147	-	710.479 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
<b>Torwood Care</b>	3.256	68	-	651.250 £			
Sleaford Ashfield Road	3.256	68	-	651.250 £		2023	Sleaford
<b>Barchester</b>	1.554	49	-	489.842 £			
Edingley Lodge <sup>2</sup>	1.554	49	-	489.842 £		2008 (2023)	Edingley
<b>Finlande</b>	<b>284.366</b>	<b>3.879</b>	<b>11.450</b>	<b>64.512.674 €</b>	<b>62.817.769 €</b>		
<b>Municipalité / « Wellbeing counties » (localités multiples)</b>	56.045	354	3.679	12.441.054 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	423	-	60	91.141 €		2010	Raaha
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	114.296 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärintakuja	1.667	41	-	322.152 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	287.728 €		2017	Uusikaupunki
Koy Uudenkaupungin Merimetsapolku B (PK)	661	-	78	154.785 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	626.400 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	242.863 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	324.457 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastekarinkatu	800	-	120	173.868 €		2018	Raaha
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	143.623 €		1989	Rovaniemi
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	425.799 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiäntie	1.086	-	100	232.259 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihian Jarrumiehentie	630	-	75	76.004 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	500.671 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	408.440 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	521.964 €		2020	Vaasa
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	232.022 €		2020	Rovaniemi
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	529.172 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	687.244 €		2021	Oulu
Koy Kuopion Männistökatu PK	2.104	-	168	360.281 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	496.534 €		2021	Oulu
Raaha care home	2.450	60	-	486.870 €		2021	Raaha
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	275.219 €		2021	Vaajakoski
Kaskinen Bladintie	600	13	-	-		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	598.344 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	713.490 €		2022	Helsinki
Koy Keravan Lehmuskatu	2.990	62	-	482.660 €		2022	Kerava
Tampere Teräskatu	3.363	-	240	613.133 €		2023	Tampere
Koy Oulun Jahtivoudintie	3.622	-	340	808.980 €		2023	Helsinki
Koy Oulun Riistakuja	3.406	-	300	674.132 €		2022	Oulu
Oulu Mäntypellonpolku	1.799	-	150	505.680 €		2022	Oulu
Rovaniemi Koulukaari	1.050	-	100	330.843 €		2023	Rovaniemi
<b>Attendo</b>	49.126	1.185	-	11.035.724 €			
Koy Vihdin Vanhan sepäntie	1.498	40	-	370.738 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	442.259 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	288.525 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	390.301 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	347.239 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	398.193 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	373.861 €		2017	Heinola
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	295.621 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmellanpolku	963	24	-	215.670 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmellanpolku	460	16	-	73.345 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	385.323 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	223.562 €		2017	Oulu

<sup>1</sup> Qui fait partie du North Bay Group.

<sup>2</sup> Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.





# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	280.477 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	384.137 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	161.284 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	209.282 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	205.246 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	-	210.350 €		2018	Mikkeli
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	244.155 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	249.407 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	250.624 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	255.014 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	677.430 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	170.589 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	567.652 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (maison de repos)	2.470	50	-	489.112 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	353.271 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	532.313 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	777.969 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	144.228 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	506.469 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	303.312 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	258.766 €		2008	Kokkola
<b>Mehiläinen</b>	<b>24.876</b>	<b>557</b>	<b>-</b>	<b>5.665.097 €</b>			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	390.617 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	408.406 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	190.426 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	423.882 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	430.159 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	208.035 €		2018	Sipoo
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	214.349 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17	-	159.911 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	153.918 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	290.138 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	539.879 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	438.810 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	222.507 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	-	164.720 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	692.354 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	198.817 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	162.239 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	218.917 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	157.013 €		2018	Nokia
<b>Norlandia</b>	<b>21.728</b>	<b>244</b>	<b>1.291</b>	<b>5.108.452 €</b>			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	154.262 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	224.316 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	184.033 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie	697	-	84	170.396 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	165.619 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	164.487 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	214.779 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	165.347 €		2018	Sipoo
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	125.809 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	165.137 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie (2 <sup>ème</sup> phase)	505	-	60	118.096 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönranta	575	-	80	152.895 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	-	84	182.066 €		2019	Jyväskylä
Tuusula Isokarhunkierro (maison de repos)	1.920	46	-	416.432 €		2020	Tuusula
Tuusula Isokarhunkierro (crèche)	789	-	84	171.130 €		2020	Tuusula
Helsinki Pakaritutvantie (crèche)	620	-	50	119.244 €		2022	Helsinki
Helsinki Pakaritutvantie (maison de repos & autre)	4.960	108	-	1.189.904 €		2022	Helsinki
Kerava Palopellonkatu	550	-	62	127.596 €		2024	Kerava
Kuopion Opistotie	3.595	90	-	896.904 €		2022	Kuopio
<b>Pilke</b>	<b>18.606</b>	<b>-</b>	<b>2.161</b>	<b>4.576.045 €</b>			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	172.465 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	146.130 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	149.579 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	196.045 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	159.870 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritärinne	1.186	-	132	316.767 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	215.952 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	136.379 €		2018	Vantaa
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	320.243 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	185.894 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	-	96	192.878 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	203.314 €		2018	Pori
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	145.782 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	162.393 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	249.558 €		2018	Oulu





# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
Koy Oulun Soittajanlenkki (extension)	654	0	75	153.926 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	0	90	186.134 €		2019	Lahti
Koy Lohjan Sahapiha (crèche)	478	0	60	108.571 €		2021	Lohja
Espoo Kuurinkallio (crèche)	622	0	75	319.094 €		2024	Espoo
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	0	120	256.911 €		2021	Klaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	0	87	215.170 €		2022	Kangasala
Liminka Saunaranantie	917	0	99	178.030 €		2022	Liminka
Oulu Pateniemenranta	614	0	66	114.060 €		2023	Oulu
Espoo Ylismäenkuja	331	0	42	90.900 €		2023	Espoo
<b>Touhula</b>	<b>17.901</b>	<b>-</b>	<b>2.049</b>	<b>4.556.741 €</b>			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	110.303 €		2011	Nurmijärvi
Koy Nurmijärven Laidunalue (extension)	603	-	66	137.901 €		2023	Nurmijärvi
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	146.649 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	153.633 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	186.021 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	121.896 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	230.517 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	737	-	93	185.046 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu (extension)	468	-	50	109.141 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	235.619 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	127.231 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	162.296 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	242.720 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	235.801 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjantie	561	-	72	156.120 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	174.291 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	227.737 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	174.495 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	-	96	203.880 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	136.269 €		2016	Vantaa
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	120.493 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	157.674 €		2017	Kirkkonummi
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	141.481 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahতিকatu	894	-	72	269.727 €		2018	Lahti
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	149.118 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	70.837 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	58.044 €		2018	Kangasala
Tampere Sisunaukio (crèche)	703	-	70	131.801 €		2022	Tampere
<b>Esperi</b>	<b>10.893</b>	<b>263</b>	<b>-</b>	<b>2.471.674 €</b>			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	247.058 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	348.264 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslammitie	802	20	-	200.374 €		2018	Iisalmi
Kuopio Torpankatu	1.727	47	-	336.540 €		2024	Kuopio
Sotkamo Härkökivenkatu	837	22	-	168.336 €		2024	Sotkamo
Seinäjoki Kutojankatu	5.217	115	-	1.171.102 €		2018	Seinäjoki
<b>Kristillinen koulu</b>	<b>7.915</b>	<b>-</b>	<b>717</b>	<b>1.758.316 €</b>			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	351.410 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.406.906 €		2021	Espoo
<b>Locataires multiples</b>	<b>6.554</b>	<b>95</b>	<b>-</b>	<b>1.562.696 €</b>			
Koy Euran Kärjäjämentie	2.400	42	-	326.660 €		2018	Eura
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.236.036 €		2012	Vantaa
<b>Ikifit</b>	<b>5.845</b>	<b>137</b>	<b>-</b>	<b>1.255.762 €</b>			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	234.396 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.923	50	-	462.686 €		2022	Turku
Koy Tampereen Sisunaukio (maison de repos)	2.927	57	-	558.680 €		2022	Tampere
<b>Rinnekotit</b>	<b>4.973</b>	<b>103</b>	<b>-</b>	<b>950.744 €</b>			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	187.240 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	-	184.439 €		2021	Oulu
Jyväskylän Haukankaari	1.232	26	-	241.505 €		2022	Jyväskylä
Hollola Kulmatie	690	14	-	139.560 €		2024	Hollola
Nokia Tähtisumunkatu	1.052	21	-	198.000 €		2023	Nokia
<b>Nonna Group</b>	<b>4.014</b>	<b>-</b>	<b>110</b>	<b>817.008 €</b>			
Oulu Vaarapiha	4.014	-	110	817.008 €		2023	Oulu
<b>Helsingin Ensikoti</b>	<b>3.962</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>785.340 €</b>			
Helsinki Ensikodintie	3.962	32	-	785.340 €		2023	Helsinki
<b>KVPS</b>	<b>3.066</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>668.608 €</b>			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	165.514 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	173.726 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakarituovantie (soins aux handicapés)	1.450	29	-	329.368 €		2022	Helsinki
<b>Sentica</b>	<b>2.642</b>	<b>-</b>	<b>318</b>	<b>635.111 €</b>			
Koy Raision Tenavakatu	622	-	75	157.944 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	622	-	75	151.336 €		2014	Masku
Koy Maskun Ruskontie (extension)	579	-	72	142.158 €		2018	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	183.673 €		2018	Paimio



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
Suomen Kristilliset Hoivakodit	2.411	57	-	529.731 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	266.331 €		2021	Kajaani
Koy Rovaniemen Gardininkuja (extension)	1.233	30	-	263.400 €		2024	Rovaniemi
Sospro	2.454	41	0	528.853 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	0	313.823 €		2019	Janakkala
Salo Linnakoskentie	997	14	0	215.030 €		2024	Salo
Aspa	2.433	70	-	483.448 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	144.524 €			Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	207.416 €			Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	131.508 €			Kouvola
Hovi Group	1.978	32	-	393.506 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	393.506 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	385.221 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	192.250 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	192.971 €		2018	Laukaa
Pohjanmaan hyvinvointialue	1.425	35	-	345.420 €			
Vaasa Märikaivontie	1.425	35	-	345.420 €		2010	Vaasa
Peurunka	1.086	22	-	323.930 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	323.930 €		2020	Laukaa
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	322.899 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	322.899 €		2021	Helsinki
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	321.317 €			
Tampere Haiharansuu	950	18	-	321.317 €		2022	Tampere
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	317.986 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	317.986 €		2019	Turku
Pihlajantertot	1.613	33	-	294.454 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	294.454 €		2002	Espoo
Rebeka Hoitokoti	1.222	30	-	287.464 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	287.464 €		2019	Iisalmi
Huutihovi	1.199	30	-	281.835 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	281.835 €		2021	Salo
Sotehotellit	1.521	32	-	277.919 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	277.919 €		2020	Ulvila
Validia	1.053	17	-	265.235 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	265.235 €		2021	Kouvola
Kehitysvammatuki 57	1.395	24	-	264.672 €			
Helsinki Landbontie	1.395	24	-	264.672 €		2024	Helsinki
Priimi	1.157	-	142	262.705 €			
Kuopio Amerikanraitti	841	-	100	188.491 €		2017	Kuopio
Kuopio Amerikanraitti (extension)	316	-	42	74.214 €		2021	Kuopio
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	256.358 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	256.358 €		2017	Kokkola
Siriuspäiväkodit	985	-	108	247.781 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	149.935 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	97.846 €		2021	Oulu
Dagmaaria	1.199	32	-	245.375 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	245.375 €		2021	Pori
Stafiko	1.180	30	-	241.021 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	241.021 €		2021	Hämeenlinna
Palvelukoti Kotipetäjä	1.106	27	-	230.842 €			
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	1.106	27	-	230.842 €		2023	Rovaniemi
Förkkeli	1.096	16	-	230.397 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	230.397 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	218.422 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	218.422 €		2019	Vantaa
Autismisäätiö	1.042	12	-	217.557 €			
Koy Kotka Särnäjäntie	1.042	12	-	217.557 €		2021	Kotka
Peikkometsän	1.012	108	-	211.368 €			
Espoo Palstalaisentie	1.012	108	-	211.368 €		2024	Espoo
Keusote	800	-	16	210.060 €			
Järvenpää Uudenmaantie	800	-	16	210.060 €		2024	Järvenpää
Lapin Turkoosi	960	-	120	195.296 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	195.296 €		2020	Rovaniemi
Oulun Englanninkielinen Leikkikoulu	820	-	115	173.496 €			
Koy Oulun Upseerinkatu	820	-	115	173.496 €		2023	Oulu
Pihlajalinna	741	16	-	171.518 €			
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	171.518 €		2019	Riihimäki
Folkhälsan	783	-	84	171.221 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	171.221 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	166.704 €			
Koy Lahden Kurennityntie	659	-	72	166.704 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	166.325 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	166.325 €		2021	Kempele
Tuike	677	-	75	160.206 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	160.206 €		2018	Iisalmi



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
Humana	1.393	26	-	151.939 €			
Espoo Kuurinkallio (disabled care)	1.393	26	-	151.939 €		2024	Espoo
Hoitokoti Äänenniemen Helmi	624	15	-	148.903 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	148.903 €		2022	Äänekoski
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	147.302 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	147.302 €		2015	Hämeenlinna
Aurinkosilta	660	16	-	136.320 €			
Valkeakoski Juusontie	660	16	-	136.320 €		2023	Valkeakoski
Kuntoukumoskoti Metsätähti	665	16	-	132.724 €			
Tuusula Temmontie	665	16	-	132.724 €		2023	Tuusula
Pikkutassu	646	-	72	106.572 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	106.572 €		2019	Kajaani
<b>Suède <sup>1</sup></b>	<b>18.908</b>	<b>146</b>	<b>610</b>	<b>4.892.619 € 55.566.372 SEK</b>	<b>4.612.205 € 52.381.654 SEK</b>		
<b>Attendo</b>	<b>3.128</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>9.827.322 SEK</b>			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.643.393 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:1	494	6	-	1.638.854 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.585.021 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3 1	535	6	-	1.610.321 SEK		2018	Enköping
Hässlinge 2:3 2	535	6	-	1.679.910 SEK		2020	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.669.824 SEK		2021	Uppsala
<b>Ambea</b>	<b>2.802</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>8.275.792 SEK</b>			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.706.933 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.434.654 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.434.654 SEK		2021	Växjö
Singö 10:2	530	0	-	1.699.551 SEK		2022	Österåker
<b>Kunskapsförskolan</b>	<b>2.244</b>	<b>-</b>	<b>250</b>	<b>6.412.099 SEK</b>			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	3.329.053 SEK		2020	Norrköping
Paradiset 2	1.086	-	125	3.083.046 SEK		2020	Älmhult
<b>Humana</b>	<b>1.610</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>5.039.928 SEK</b>			
Nyby 3:68	540	6	-	1.679.910 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.679.912 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.680.106 SEK		2021	Örebro
<b>NHC Group Services</b>	<b>1.668</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>4.693.777 SEK</b>			
Bälänge Lövsta 9:19	540	6	-	1.566.222 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.566.222 SEK		2013	Uppsala
Bälänge Lövsta 10:140	535	6	-	1.561.333 SEK		2013	Uppsala
<b>British mini</b>	<b>1.499</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>4.171.673 SEK</b>			
Mesta 6:56	1.499	-	140	4.171.673 SEK			Eskilstuna
<b>MoGård</b>	<b>1.070</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3.340.773 SEK</b>			
Anderbäck 1:60	540	6	0	1.670.949 SEK		2020	Nyköping
Bergshammar Ekeby 6:66	530	0	0	1.669.825 SEK		2022	Nyköping
<b>TP</b>	<b>1.097</b>	<b>-</b>	<b>120</b>	<b>2.843.455 SEK</b>			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.843.455 SEK		2021	Källinge
<b>Norlandia</b>	<b>886</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>2.743.572 SEK</b>			
Eds Prästgård 1:115	886	-	100	2.743.572 SEK		2021	Upplands Väsby
<b>Locataires multiples</b>	<b>832</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>1.888.830 SEK</b>			
Borggård 1:553	832	14	-	1.888.830 SEK		2015	Staffanstorps
<b>Ersta Diakonisällskap</b>	<b>535</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1.731.668 SEK</b>			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.731.668 SEK		2020	Vallentuna
<b>Serigmo Care Kås</b>	<b>500</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1.653.094 SEK</b>			
Fanna 24:19	500	6	-	1.653.094 SEK		2022	Enköping
<b>Caritas Fastigheter</b>	<b>494</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1.643.388 SEK</b>			
Heby 3:17	494	6	-	1.643.388 SEK		2020	Heby
<b>Municipalité d'Uppsala</b>	<b>543</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>1.301.000 SEK</b>			
Norby 31:78	543	6	-	1.301.000 SEK		2024	Uppsala
<b>Irlande</b>	<b>105.733</b>	<b>2.077</b>	<b>-</b>	<b>21.834.592 €</b>	<b>20.273.399 €</b>		
<b>Bartra Healthcare</b>	<b>28.859</b>	<b>612</b>	<b>-</b>	<b>8.619.003 €</b>			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.484.219 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.436.724 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	3.973.060 €		2020	Dublin
Clondalkin Nursing Home	7.741	150	-	1.725.000 €		2023	Dublin
<b>Virtue</b>	<b>32.209</b>	<b>572</b>	<b>-</b>	<b>4.914.522 €</b>			
Bridhaven	7.299	184	-	1.574.255 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	584.798 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	420.147 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	391.758 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	-	193.040 €		2016	Killerig
Altadore	3.515	66	-	1.063.994 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	686.530 €		2017	Naas

<sup>1</sup> Les montants en SEK ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2024 (11,35713 €/SEK).



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénovation	Lieu
<b>Silver Stream Healthcare</b>	15.965	346	-	2.942.129 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.098.540 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	1.037.279 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	806.310 €		2022	Riverstick
<b>Mowlam Healthcare</b>	14.717	273	-	2.349.485 €			
Tramore Coast Road	5.596	93	-	805.564 €		2023	Tramore
Kilbarry Nursing Home	4.579	90	-	770.761 €		2023	Waterford
Kilkenny Nursing Home	4.542	90	-	773.160 €		2023	Kilkenny
<b>Coolmine Caring Services Group</b>	8.890	182	-	2.098.789 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	1.055.789 €		2001	Saggart
St. Doolagh's	5.513	97	-	1.043.000 €		2023	Balgriffin
<b>Grace Healthcare</b>	5.093	92	-	910.665 €			
Dunshaughlin Business Park	5.093	92	-	910.665 €		2023	Dunshaughlin
<b>Immeubles de placementen développement <sup>1</sup></b>	<b>37.677</b>	<b>705</b>	<b>-</b>	<b>534.761 €</b>			
<b>Allemagne</b>	<b>10.564</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>118.800 €</b>			
<b>Specht Gruppe</b>	10.564	161	-	118.800 €			
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJET	Gummersbach
<b>Irlande</b>	<b>11.635</b>	<b>224</b>	<b>-</b>	<b>291.700 €</b>			
<b>Virtue</b>	6.063	119	-	253.000 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	253.000 €		PROJET	Kilgobbin
<b>Coolmine Caring Services Group</b>	5.572	105	-	38.700 €			
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJET	Sligo
<b>Espagne</b>	<b>15.478</b>	<b>320</b>	<b>-</b>	<b>124.261 €</b>			
<b>Neurocare Promociones</b>	15.478	320	-	124.261 €			
Tomares Miró	8.449	180	-	69.136 €		PROJET	Tomares
Zamora Av. de Valladolid	7.029	140	-	55.125 €		PROJET	Zamora
<b>Total des immeubles de placement</b>	<b>2.208.382</b>	<b>35.731</b>	<b>12.060</b>	<b>341.915.928 €</b>	<b>339.140.591 €</b>		

<sup>1</sup> Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Ils sont repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention de valeur locative estimée dans le tableau.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 3.2. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) <sup>1</sup>	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/06/2024	Inv. futur
<b>Projets en cours</b>		<b>242</b>	<b>160</b>	<b>82</b>
<b>Réception 2024</b>		<b>147</b>	<b>125</b>	<b>22</b>
<b>BE</b>		<b>11</b>	<b>9</b>	<b>2</b>
Résidence Véronique	Vulpia	10	9	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
<b>UK</b>		<b>33</b>	<b>21</b>	<b>12</b>
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	9	8
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	12	4
<b>FI</b>		<b>47</b>	<b>39</b>	<b>7</b>
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	23	19	4
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	24	21	4
<b>SE</b>		<b>19</b>	<b>19</b>	<b>0</b>
Suède – pipeline 2024 <sup>3</sup>	Locataires multiples	19	19	0
<b>IE</b>		<b>26</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
Dublin Stepaside <sup>2</sup>	Virtue	26	25	0
<b>ES</b>		<b>12</b>	<b>11</b>	<b>1</b>
Tomares Miró	Neurocare Home	12	11	1
<b>Réception 2025</b>		<b>61</b>	<b>32</b>	<b>29</b>
<b>DE</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
<b>UK</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
St. Joseph's Convent	Emera	3	0	3
<b>FI</b>		<b>29</b>	<b>20</b>	<b>9</b>
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	3	2	1
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	19	16	4
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	7	2	5
<b>IE</b>		<b>16</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>	Coolmine Caring Services Group	16	7	9
<b>ES</b>		<b>12</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
Zamora Av. de Valladolid <sup>2</sup>	Neurocare Home	12	4	8
<b>Réception 2026</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>DE</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
<b>Réception 2027</b>		<b>29</b>	<b>2</b>	<b>27</b>
<b>DE</b>		<b>29</b>	<b>2</b>	<b>27</b>
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>	Specht Gruppe	29	2	27
<b>Projets sous conditions suspensives/forward purchases</b>		<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Réception 2024</b>		<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>UK</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Spaldrick House	LV Care Group	12	0	12
<b>FI</b>		<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	0	7
<b>TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT</b>		<b>261</b>	<b>160</b>	<b>101</b>
Variation de juste valeur			-6	
Arrondi			4	
<b>Montant au bilan</b>			<b>158</b>	

<sup>1</sup> Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2024 (0,8474 €/£ et 11,35713 €/SEK).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Ce projet a été réceptionné après le 30 juin 2024 (voir section 1.2.2 ci-dessus).

Au cours du premier semestre 2024, 1 nouveau projet a été ajouté au programme d'investissement, tandis que 18 projets du pipeline ont été achevés. La gestion active du programme d'investissement a conduit à retirer quelques projets d'un montant total de 22 millions € au cours du deuxième trimestre de l'année.

Compte tenu de l'achèvement d'un projet de développement en Suède après le 30 juin 2024, le budget d'investissement total sera réduit d'environ 19 millions € (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire).



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

#### **4. Rapport des experts évaluateurs<sup>29</sup>**

Aedifica a confié à chacun des onze experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée<sup>30</sup>) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

Chacun des onze experts évaluateurs a confirmé :

- avoir agi individuellement en qualité d'expert évaluateur et disposent d'une qualification pertinente et reconnue, ainsi que d'une expérience continue en ce qui concerne la localisation et le type d'immeubles qu'ils ont évalués ;
- s'être appuyé sur des transactions récentes comparables sur le marché, effectuées dans des conditions de concurrence normale, pour déterminer la juste valeur ;
- avoir examiné les biens concernés dans le contexte des baux en cours et de tous les droits et obligations que ces engagements impliquent ;
- avoir évalué chaque entité individuellement ;
- que son évaluation :
  - ne tient pas compte d'une valeur potentielle qui pourrait être générée en offrant l'ensemble du portefeuille sur le marché ;
  - ne tient pas compte des frais de vente applicables à une transaction spécifique, tels que les frais de courtage ou les frais de publicité ;
  - est basée sur l'inspection des biens immobiliers et sur les renseignements fournis par Aedifica (c'est-à-dire la situation locative et la superficie, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien, ainsi que les aspects de conformité et de pollution) ; et
  - est faite en supposant qu'aucune information non communiquée n'est susceptible d'affecter la valeur du bien ;
- avoir supposé que les informations qui leur ont été fournies étaient exactes et complètes.

Sur base des onze évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 5.970.641.507 €<sup>31</sup> au 30 juin 2024. Les immeubles de placement en exploitation<sup>32</sup> détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 5.797.002.984 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 341.915.928 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,90 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,94 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 342.132.288 €, soit un rendement locatif initial de 5,90 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

<sup>29</sup> Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REInium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company and Jones Lang LaSalle España SA. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

<sup>30</sup> La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

<sup>31</sup> Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

<sup>32</sup> Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement et réserve foncière. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.





## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change du 28/06/2024 (0,8474 €/£ et 11,35713 €/SEK).

Au 30 juin 2024 :

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Belgique** s'élève à 1.248.647.280 €, dont 1.235.898.952 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 70.389.796 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,7 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Allemagne** s'élève à 1.197.980.000 €, dont 1.186.350.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 64.405.778 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux **Pays-Bas** s'élève à 693.380.000 €, dont 693.370.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 43.060.891 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,2 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au **Royaume-Uni** s'élève à 979.142.992 £, dont 961.255.000 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 61.354.839 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Finlande** s'élève à 1.134.190.000 €, dont 1.072.200.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 64.512.674 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,0 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Suède** s'élève à 1.064.300.000 SEK, dont 856.300.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 55.566.372 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 6,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Irlande** s'élève à 427.675.000 €, dont 396.960.845 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 22.126.292 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,6 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Espagne** s'élève à 19.590.550 €, dont 2.468.172 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 124.261 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,0 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Dans le contexte d'un reporting conforme aux International Financial Reporting Standards, nos évaluations reflètent la juste valeur. La juste valeur (ou « fair value ») est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant « le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation ». L'IVSC considère que la définition de la juste valeur sous IAS 40 et IFRS 13 est généralement cohérente avec la valeur de marché.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Opinion des experts évaluateurs<sup>33</sup>

Experts évaluateurs			Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 30 juin 2024	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation <sup>34</sup> )
BE	Cushman & Wakefield Belgium SA	Gregory Lamarche	630.825.500 €	646.876.000 €
BE	Stadim SRL	Nicolas Janssens	617.821.780 €	633.390.093 €
DE	Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG	Draženko Grahovac & Thomas Berger	604.780.000 €	650.214.250 €
DE	C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann	593.200.000 €	628.310.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse	579.810.000 €	639.410.000 €
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Annette Postma	113.570.000 €	126.508.426 €
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole & Andrew Sage	979.142.992 £ (1.155.467.062 € <sup>35</sup> )	1.046.492.711 £ (1.234.945.118 € <sup>35</sup> )
FI	REnium Advisors Oy	Ville Suominen	1.134.190.000 €	1.156.812.507 €
SE	Cushman & Wakefield Sweden AB	Mårten Lizén	1.064.300.000 SEK (93.711.615 € <sup>36</sup> )	1.109.520.000 SEK (97.693.236 € <sup>36</sup> )
IE	CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	427.675.000 €	470.254.861 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	19.590.550 €	19.981.250 €
<b>Total</b>			<b>5.970.641.507 €</b>	<b>6.304.395.741 €</b>
dont:				
Immeubles de placement en exploitation			5.698.818.901 €	6.017.763.989 €
Projets de développement			157.856.044 €	164.949.416 €
Actifs détenus en vue de la vente			98.184.083 €	104.841.870 €
Réserve foncière			15.782.479 €	16.840.466 €

<sup>33</sup> L'expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par leurs soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

<sup>34</sup> Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de droits de transaction. La juste valeur est également calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5 % selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne ne sont pas concernés par cette note de bas de page. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes et les honoraires professionnels applicables sont pris en considération.

<sup>35</sup> Sur base du taux de change de 0,8474 €/£ au 30 juin 2024.

<sup>36</sup> Sur base du taux de change de 11,35713 €/SEK au 30 juin 2024.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## V. Etats financiers consolidés résumés

### 1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2024	30/06/2023
I. Revenus locatifs		165.768	154.715
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-54	-611
<b>Résultat locatif net</b>		<b>165.714</b>	<b>154.104</b>
IV. Récupération de charges immobilières		3	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		4.658	3.675
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		-4.677	-3.701
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		91	116
<b>Résultat immobilier</b>		<b>165.789</b>	<b>154.194</b>
IX. Frais techniques		-1.758	-1.358
X. Frais commerciaux		-1	-31
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-23	-12
XII. Frais de gestion immobilière		-3.446	-3.207
XIII. Autres charges immobilières		-1.146	-1.369
<b>Charges immobilières</b>		<b>-6.374</b>	<b>-5.977</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>159.415</b>	<b>148.217</b>
XIV. Frais généraux de la société		-16.858	-16.742
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-278	94
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>142.279</b>	<b>131.569</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-22	-304
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-2.224	-82.352
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>140.033</b>	<b>48.913</b>
XX. Revenus financiers		605	1.179
XXI. Charges d'intérêts nettes		-21.251	-23.706
XXII. Autres charges financières		-2.558	-2.538
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	16.378	2.522
<b>Résultat financier</b>		<b>-6.826</b>	<b>-22.543</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		380	-124
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>133.587</b>	<b>26.246</b>
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés		8.626	29.715
XXVI. Exit tax		135	-33
<b>Impôt</b>		<b>8.761</b>	<b>29.682</b>
<b>Résultat net</b>		<b>142.348</b>	<b>55.928</b>
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		186	-856
<b>Part du groupe</b>		<b>142.162</b>	<b>56.784</b>
Résultat de base par action (€)	8	2,99	1,42
Résultat dilué par action (€)	8	2,99	1,42



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
I. Résultat net	142.348	55.928
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 <sup>1</sup>	2.132	-81
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger <sup>2</sup>	14.191	15.383
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt <sup>3</sup>	-1.882	-742
<b>Résultat global</b>	<b>156.737</b>	<b>70.488</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	186	-856
Part du groupe	<b>156.603</b>	<b>71.344</b>

1. Correspond aux « Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture (intérêts courus) » telles que détaillé dans la note annexe 7.
2. Correspond principalement à la variation de l'exercice de la réserve « g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger ».
3. Comprend principalement le transfert au compte de résultat des intérêts payés sur les instruments de couverture et l'amortissement des dérivés résiliés (voir note annexe 7).

## 3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2024	31/12/2023
<b>I. Actifs non courants</b>			
A. Goodwill		117.597	117.597
B. Immobilisations incorporelles		1.360	1.663
C. Immeubles de placement	4	5.946.433	5.790.357
D. Autres immobilisations corporelles		3.214	2.184
E. Actifs financiers non courants		85.387	98.665
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		2.449	3.023
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		32.538	35.985
<b>Total actifs non courants</b>		<b>6.188.978</b>	<b>6.049.474</b>
<b>II. Actifs courants</b>			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	98.184	58.158
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		25.454	23.290
E. Créances fiscales et autres actifs courants		15.148	9.384
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		21.592	18.253
G. Comptes de régularisation		22.342	18.252
<b>Total actifs courants</b>		<b>182.720</b>	<b>127.337</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>6.371.698</b>	<b>6.176.811</b>



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>Notes annexes</b>	<b>30/06/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(x 1.000 €)</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>			
A. Capital	5	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission		1.719.001	1.719.001
C. Réserves		499.742	628.688
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		358.390	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		4.594	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		14.203	64
h. Réserve pour actions propres		-4	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-244	-244
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-88.576	-112.367
m. Autres réserves		-1.726	-3.277
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		143.508	136.909
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		6.804	8.493
D. Résultat net de l'exercice		142.162	24.535
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		<b>3.564.543</b>	<b>3.575.862</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		<b>5.197</b>	<b>5.039</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>3.569.740</b>	<b>3.580.901</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	2.084.918	1.958.750
a. Etablissements de crédit		1.288.215	1.166.915
c. Autres		796.703	791.835
C. Autres passifs financiers non courants		87.172	90.943
a. Instruments de couvertures autorisés	7	4.142	9.760
b. Autres		83.030	81.183
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		125	251
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		129.915	138.658
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>2.302.130</b>	<b>2.188.602</b>
<b>II. Passifs courants</b>			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	6	421.486	321.549
a. Etablissements de crédit		133.436	78.949
c. Autres		288.050	242.600
C. Autres passifs financiers courants	7	2.707	2.798
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		48.762	57.177
a. Exit tax		0	44
b. Autres		48.762	57.133
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		26.873	25.784
<b>Total des passifs courants</b>		<b>499.828</b>	<b>407.308</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>2.801.958</b>	<b>2.595.910</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>6.371.698</b>	<b>6.176.811</b>



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

#### 4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
Résultat net	142.162	56.784
Ajustements pour éléments non monétaires	-31.192	51.933
Impôts	-11.778	-26.559
Amortissements et réductions de valeur	1.281	1.773
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	2.224	82.352
Variation de la juste valeur des dérivés	-16.378	-2.522
Pertes de valeur sur goodwill	0	0
Autre ajustement pour éléments non monétaires	-6.541	-3.111
Plus-values nettes réalisées	22	304
Résultat financier	23.204	25.065
Variation du besoin en fonds de roulement	-18.019	-18.349
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	-7.270	-11.636
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>	<b>108.907</b>	<b>104.101</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Acquisitions de sociétés immobilières <sup>1</sup>	-66.563	0
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement	-25.572	-5.680
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles	-220	-327
Coûts de projets de développement	-82.112	-126.480
Cessions d'immeubles de placement	10.524	33.858
Variation nette des créances non courantes	24.402	-5.527
<b>Flux de trésorerie d'investissement nets</b>	<b>-139.541</b>	<b>-104.156</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital, nette de frais <sup>2</sup>	0	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende	-166.704	-116.013
Variation nette des lignes de crédit bancaires	225.718	144.664
Variation nette des autres passifs financiers non courants	-261	-89
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-24.780	-27.932
<b>Flux de trésorerie de financement nets</b>	<b>33.973</b>	<b>630</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>	<b>3.339</b>	<b>575</b>
<b>RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN</b>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	18.253	13.891
Flux de trésorerie totaux de la période	3.339	575
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>21.592</b>	<b>14.466</b>

1. Ce montant comprend 69.140 k€ pour les actifs acquis par le biais de sociétés acquises contre espèces (voir note annexe 4). Cette ligne comprend également le fonds de roulement des sociétés immobilières acquises, ce qui ramène le flux de trésorerie de cette ligne à 66.563 k€.
2. Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.





Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## 5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	01/01/2023	Augmentation de capital en espèces <sup>1</sup>	Augmentation de capital en nature <sup>1</sup>	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé <sup>2</sup>	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif <sup>3</sup>	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2023
Capital	1.006.881	186.845	9.913	0	0	0	0	0	-1	1.203.638
Primes d'émission	1.516.108	187.364	15.529	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Réserves	428.018	0	0	0	9.465	190.615	0	0	590	628.688
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	389.859	0	0	0	0	85.794	6.412	-152	1	481.914
<i>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</i>	8.945	0	0	0	-4.635	34	0	0	0	4.344
<i>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</i>	-11.193	0	0	0	0	124.370	0	0	0	113.177
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-451	0	0	0	0	157	0	0	0	-294
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	-13.629	0	0	0	14.242	0	0	-549	0	64
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-31	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-99	0	0	0	-145	0	0	0	0	-244
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-71.715	0	0	0	0	-40.651	0	0	-1	-112.367
<i>m. Autres réserves</i>	250	0	0	0	0	-251	-3.277	0	1	-3.277
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	117.023	0	0	0	3	21.728	-3.135	701	589	136.909
<i>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</i>	9.059	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Résultat de l'exercice	331.778	0	0	0	24.535	-331.778	0	0	0	24.535
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>3.282.785</b>	<b>374.209</b>	<b>25.442</b>	<b>0</b>	<b>34.000</b>	<b>-141.163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>589</b>	<b>3.575.862</b>
Intérêts minoritaires	6.564	0	0	0	-1.983	0	0	0	458	5.039
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.289.349</b>	<b>374.209</b>	<b>25.442</b>	<b>0</b>	<b>32.017</b>	<b>-141.163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.047</b>	<b>3.580.901</b>

1. Pour plus de détails, voir note annexe 5 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel et section 1.3.2 « Capital » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2023.
2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 54.
3. Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2023 » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2023.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

(x 1.000 €)	01/01/2024	Augmentation de capital en espèces <sup>1</sup>	Augmentation de capital en nature <sup>1</sup>	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé <sup>2</sup>	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif <sup>3</sup>	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	30/06/2024
Capital	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Primes d'émission	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Réserves	628.688	0	0	27	14.441	-142.141	0	0	-1.273	499.742
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	481.914	0	0	0	0	-125.250	1.726	0	0	358.390
<i>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</i>	4.344	0	0	0	250	0	0	0	0	4.594
<i>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</i>	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	64	0	0	0	14.139	0	0	0	0	14.203
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-31	0	0	27	0	0	0	0	0	-4
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-244	0	0	0	0	0	0	0	0	-244
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
<i>m. Autres réserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-1.726	0	0	-1.726
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	136.909	0	0	0	52	7.821	0	0	-1.274	143.508
<i>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</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	1	6.804
Résultat de l'exercice	24.535	0	0	0	142.162	-24.535	0	0	0	142.162
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>3.575.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>156.603</b>	<b>-166.676</b> <sup>3</sup>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.273</b>	<b>3.564.543</b>
Intérêts minoritaires	5.039	0	0	0	186	0	0	0	-28	5.197
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.580.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>156.789</b>	<b>-166.676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.301</b>	<b>3.569.740</b>

1. Pour plus de détails, voir la note 5 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel.
2. Pour plus de détails, voir le tableau du résultat global à la page 54.
3. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2023, voir tableau du résultat corrigé à la page 178 du rapport annuel 2023.
4. Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la note 4 et la section 2.1 du rapport de gestion intermédiaire.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## **6. Notes annexes**

### **Note annexe 1 : Informations générales**

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

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis mars 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 en matière de critères ESG. Elle fait également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR 250.

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers consolidés résumés « la Société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. La société est inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles (R.L.E.) sous le numéro 0877.248.501. Ses principaux actionnaires sont énumérés dans la note 5. L'adresse du siège de la Société est la suivante : Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70).

Le groupe Aedifica (dénommée dans les états financiers consolidés résumés « le Groupe ») se compose de la société-mère et de ses filiales.

Les états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2024 ont été approuvée par le conseil d'administration le 30 juillet 2024.

### **Note annexe 2 : Méthodes comptables**

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période de 6 mois allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024. Ils ont été préparés conformément aux normes comptables « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux interprétations telles que publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application aux activités du Groupe et en vigueur pour les exercices commençant le 31 décembre 2023 ou après cette date. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers €.

Les états financiers consolidés ont été préparés en appliquant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants, qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement destinés à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou non (principalement les produits dérivés), options de vente accordées aux actionnaires minoritaires et participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les états financiers consolidés ont été établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation.

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (principalement la



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (principalement dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis et la détermination de la juste valeur des immeubles de placement). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2024) ;
- amendements à la norme IFRS 16 « Responsabilité locative dans une vente et cession-bail » (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2024) ;
- amendements aux normes IAS 7 « État des flux de trésorerie » et IFRS 7 « Instruments financiers - Informations à fournir » : Accord de financement avec un fournisseur » (applicables à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024).

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 19 juillet 2024) :

- nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » « Absence d'échangeabilité » (applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 sur la classification et l'évaluation des instruments financiers (applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique » (applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE).



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

La segmentation ci-dessous reflète les marchés géographiques sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du Groupe.

	30/06/2024									
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>										
I. Revenus locatifs	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-	165.768
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	28	52	-72	-	-62	-	-	-	-	-54
<b>Résultat locatif net</b>	<b>34.855</b>	<b>31.165</b>	<b>20.609</b>	<b>35.464</b>	<b>29.996</b>	<b>2.386</b>	<b>11.177</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>165.714</b>
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	64	3.027	658	246	586	46	31	-	-	4.658
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-72	-3.019	-664	-246	-599	-46	-31	-	-	-4.677
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1	-26	32	0	94	-10	-	-	-	91
<b>Résultat immobilier</b>	<b>34.848</b>	<b>31.147</b>	<b>20.635</b>	<b>35.464</b>	<b>30.080</b>	<b>2.376</b>	<b>11.177</b>	<b>62</b>	<b>-</b>	<b>165.789</b>
IX. Frais techniques	-69	-648	-439	149	-630	-115	-6	-	-	-1.758
X. Frais commerciaux	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-1
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	6	-	-29	-	-	-	-	-23
XII. Frais de gestion immobilière	-426	-953	-532	-1.292	-	-68	-137	-38	-	-3.446
XIII. Autres charges immobilières	-	-76	-304	-	-718	-	-	-48	-	-1.146
<b>Charges immobilières</b>	<b>-495</b>	<b>-1.677</b>	<b>-1.270</b>	<b>-1.143</b>	<b>-1.377</b>	<b>-183</b>	<b>-143</b>	<b>-86</b>	<b>-</b>	<b>-6.374</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>34.353</b>	<b>29.470</b>	<b>19.365</b>	<b>34.321</b>	<b>28.703</b>	<b>2.193</b>	<b>11.034</b>	<b>-24</b>	<b>-</b>	<b>159.415</b>
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.858	-16.858
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-278	-278
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>34.353</b>	<b>29.470</b>	<b>19.365</b>	<b>34.321</b>	<b>28.703</b>	<b>2.193</b>	<b>11.034</b>	<b>-24</b>	<b>-17.136</b>	<b>142.279</b>
<b>ACTIF SECTORIEL</b>										
Immeubles de placement en exploitation	1.219.594	1.175.030	662.060	1.095.109	1.072.200	75.397	396.961	2.468	-	5.698.819
Projets de développement	9.390	3.620	10	21.109	61.460	18.050	29.594	14.623	-	157.856
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.357	-	-	70.619	-	-	-	-	73.976
Réserve foncière	3.358	8.010	-	-	530	264	1.120	2.500	-	15.782
<b>Immeubles de placement</b>										<b>5.946.433</b>
Actifs détenus en vue de la vente	16.305	11.320	31.310	39.249	-	-	-	-	-	98.184
Autres actifs <sup>1</sup>	32.037	-	501	-	117.597	-	-	-	176.946	327.081
<b>Total actif</b>										<b>6.371.698</b>
<b>Capitaux propres</b>										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.564.543	3.564.543
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	5.197	5.197
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.801.958	2.801.958
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>										<b>6.371.698</b>
<b>RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR <sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,5%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,9%</b>

1. Les chiffres en Belgique et aux Pays-Bas sont liés aux participations mises en équivalence et le chiffre en Finlande est lié au goodwill. La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.

2. Le rendement brut sur base de la juste valeur est calculé en divisant le loyer contractuel par la juste valeur des immeubles de placement et des actifs classés comme détenus en vue de la vente.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

	30/06/2023									
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>										
I. Revenus locatifs	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-242	-301	-50	0	-18	0	-	-	-	-611
<b>Résultat locatif net</b>	<b>36.027</b>	<b>30.036</b>	<b>18.600</b>	<b>32.088</b>	<b>27.020</b>	<b>2.109</b>	<b>8.025</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>154.104</b>
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	2.801	481	5	323	55	6	-	-	3.675
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-4	-2.814	-512	-9	-298.00	-58	-6	-	-	-3.701
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-3	-166	-1	314	-28	-	-	-	116
<b>Résultat immobilier</b>	<b>36.027</b>	<b>30.020</b>	<b>18.403</b>	<b>32.083</b>	<b>27.359</b>	<b>2.078</b>	<b>8.025</b>	<b>199</b>	<b>-</b>	<b>154.194</b>
IX. Frais techniques	-139	-185	-141	-33	-628	-227	-5	-	-	-1.358
X. Frais commerciaux	-	-	-31	-	-	-	-	-	-	-31
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-5	-1	-	-6	-	-	-	-	-12
XII. Frais de gestion immobilière	-396	-725	-595	-1.313	-17	-	-119	-42	-	-3.207
XIII. Autres charges immobilières	-	-2	-225	-	-1.142	-	-	-	-	-1.369
<b>Charges immobilières</b>	<b>-535</b>	<b>-917</b>	<b>-993</b>	<b>-1.346</b>	<b>-1.793</b>	<b>-227</b>	<b>-124</b>	<b>-42</b>	<b>-</b>	<b>-5.977</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>35.492</b>	<b>29.103</b>	<b>17.410</b>	<b>30.737</b>	<b>25.566</b>	<b>1.851</b>	<b>7.901</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	<b>148.217</b>
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.742	-16.742
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	94	94
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>35.492</b>	<b>29.103</b>	<b>17.410</b>	<b>30.737</b>	<b>25.566</b>	<b>1.851</b>	<b>7.901</b>	<b>157</b>	<b>-16.648</b>	<b>131.569</b>





## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 4 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.698.819	5.529.564
+ Droits d'utilisation sur terrains	73.976	73.172
+ Projets de développement	157.856	168.950
+ Réserve foncière	15.782	18.671
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5.946.433</b>	<b>5.790.357</b>
+ Actifs détenus en vue de la vente	98.184	58.158
<b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>	<b>6.044.617</b>	<b>5.848.515</b>
- Projets de développement	-157.856	-168.950
<b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b>	<b>5.886.761</b>	<b>5.679.565</b>

L'évolution des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement est détaillée dans le tableau suivant :

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
<b>VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2023</b>	<b>5.365.071</b>	<b>184.295</b>	<b>5.549.366</b>
Acquisitions	54.769	4.513	59.282
Cessions	-73.978	-	-73.978
Activation des charges d'intérêt	-	5.722	5.722
Activation de frais de développement	-	1.043	1.043
Activation d'autres dépenses	3.106	257.290	260.396
Etalement des gratuités locatives et concessions	8.865	-	8.865
Mises en exploitation	262.282	-262.282	-
Variation de la juste valeur	-124.135	-14.244	-138.379
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	22.084	803	22.887
Transferts à la réserve foncière	-14.375	-8.190	-22.565
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	25.875	-	25.875
<b>VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2023</b>	<b>5.529.564</b>	<b>168.950</b>	<b>5.698.514</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2024</b>	<b>5.529.564</b>	<b>168.950</b>	<b>5.698.514</b>
Acquisitions <sup>1</sup>	94.712	-	94.712
Cessions	-10.545	-	-10.545
Activation des charges d'intérêt	-	2.407	2.407
Activation de frais de développement	-	936	936
Activation d'autres dépenses	3.060	79.051	82.111
Etalement des gratuités locatives et concessions	5.047	-	5.047
Mises en exploitation	88.582	-88.582	-
Variation de la juste valeur	4.184	-4.996	-812
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	22.047	81	22.128
Transferts à la réserve foncière	2.194	9	2.203
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-40.026	-	-40.026
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2024</b>	<b>5.698.819</b>	<b>157.856</b>	<b>5.856.675</b>

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

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 98,2 millions € au 30 juin 2024. Il s'agit de deux établissements de soins en Belgique, deux établissements de soins en Allemagne, trois établissements de soins aux Pays-Bas et sept établissements de soins au Royaume-Uni qui sont considérés comme des actifs non stratégiques.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

Les acquisitions, comme détaillées dans la section I.2.1, peuvent être réalisées de quatre manières :

- Acquisition directe d'un bien immobilier, payée en espèces, présentée sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » du tableau des flux de trésorerie ;
- Acquisition d'un bien immobilier, payée en actions, ces transactions ne sont pas incluses dans le tableau des flux de trésorerie car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie ;
- Acquisition de la société propriétaire d'un bien immobilier, payée en espèces, présentée sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » du tableau des flux de trésorerie pour le montant des actions achetées ;
- Acquisition de la société propriétaire d'un bien immobilier, payée en actions, ces transactions ne sont pas incluses dans le tableau des flux de trésorerie car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie.

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>		
Immeubles contre espèces	25.572	41.150
Immeubles contre actions	0	0
Sociétés contre espèces	69.140	13.620
Sociétés contre actions	0	0
<b>Projets de développement</b>		
Immeubles contre espèces	0	3.245
Immeubles contre actions	0	0
Sociétés contre espèces	0	1.268
Sociétés contre actions	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>94.712</b>	<b>59.282</b>

Le montant de 25.572 k€ figurant dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » comprend la somme des biens immobiliers payés en espèces. Le montant de 66.563 k€ inclus dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » comprend entre autres la somme des sociétés payées en espèces.

Les principales cessions d'immeubles de placement du premier semestre 2024 sont les suivantes :

CESSIONS	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
<b>Belgique</b>	<b>3,5</b>	
Seniorenhof		29/04/2024
<b>Pays-Bas</b>	<b>1,9</b>	
Natatorium (terrain)		31/03/2024
<b>Royaume-Uni</b>	<b>4,9</b>	
Oak Lodge		02/02/2024
Cherry Trees		11/06/2024
<b>Suède</b>	<b>0,4</b>	
Marmormjölet 9 (terrain)		12/03/2024
<b>TOTAL</b>	<b>10,7</b>	



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Note annexe 5 : Capital

Au cours du premier semestre 2024, le capital est resté inchangé :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
<b>Situation au début de l'exercice précédent</b>	<b>39.855.243</b>	<b>1.051.692</b>
Augmentation de capital du 31 mai 2023	379.474	10.013
Augmentation de capital du 4 juillet 2023	7.315.402	193.037
<b>Situation à la clôture de l'exercice précédent</b>	<b>47.550.119</b>	<b>1.254.742</b>
<b>Situation au 30 juin 2024</b>	<b>47.550.119</b>	<b>1.254.742</b>

Le capital repris ci-dessus s'entend avant déduction des frais d'augmentation de capital (le capital repris dans le bilan étant, conformément aux normes IFRS, présenté après déduction de ces frais).

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des droits de vote (sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 23 septembre 2022). À la date de clôture du présent rapport financier, Aedifica n'a reçu aucune déclaration de transparence supplémentaire qui modifierait la situation au 23 septembre 2022. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site internet d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

<b>ACTIONNAIRES</b>	<b>Droits de vote (en %)</b>
BlackRock, Inc.	5,4
Autres < 5 %	94,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Les augmentations de capital réalisées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport annuel 2023. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des actions Aedifica sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Au 30 juin 2024, Aedifica SA détient 67 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital<sup>37</sup>, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et

<sup>37</sup> L'autorisation concernant le capital autorisé a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation (en d'autres termes, que la somme des augmentations de capital dans le cadre des autorisations proposées ne peut pas dépasser le montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation).

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de deux ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 aux annexes du Moniteur belge.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Au 30 juin 2024, le solde résiduel du capital autorisé s'élève à :

- 1) 627.371.130,01 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 250.948.452,00 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 125.474.226,00 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 1.254.742.260,03 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes	2.084.918	1.958.750
Etablissements de crédit	1.288.215	1.166.915
Autres	796.703	791.835
Dettes financières courantes	421.486	321.549
Etablissements de crédit	133.436	78.949
Autres	288.050	242.600
<b>TOTAL</b>	<b>2.506.404</b>	<b>2.280.299</b>

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquelles les tirages sont effectués et non sur les dates d'échéance des tirages.

Aedifica dispose au 30 juin 2024 de lignes de crédit bancaires confirmées accordées par 21 prêteurs totalisant 2.339 millions € :

- Aedifica peut utiliser 2.250 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en euros pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor correspondant prévalant au moment du tirage. 222 millions € de ces crédits ont été directement empruntés par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 42 millions € à taux fixes compris entre 0,8 % et 5,8 % et à hauteur de 42 millions € à taux variable dont 44 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions € se décomposant en 350 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

Code ISIN	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d'émission	Date d'échéance	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 30 juin 2024, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 263 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 30 juin 2024, l'encours est de 25 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes ».

La totalité de l'encours des billets de trésorerie est intégralement couverte par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès :

- une émission d'obligations de 180 millions £ par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Les obligations ont des échéances de 7 et 12 ans avec un coupon de 2,58 % et 2,79 % respectivement.
- une première émission obligataire durable (ISIN BE6330288687) pour un montant total de 500 millions €. Les obligations sont émises pour une durée de 10 ans et payent un coupon fixe de 0,75 % par an.

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 1.340 millions €, dont 1.045 millions € sont tirés au 30 juin 2024 (47 % de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette\* y compris les commissions sur les lignes de crédit non utilisées s'est maintenu à 1,9 % (31 décembre 2023 : 1,9 %). Compte tenu de la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est proche de leur juste valeur (1.668 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (839 millions €) est estimée à 701 millions €.

Au 30 juin 2024, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique ou irlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande et en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une sûreté en faveur de la banque créancière. Au 30 juin 2024, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 2 % et le ratio entre les actifs non grevés par des sûretés et le total des actifs consolidés était de 4 %.

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

Dette financière (en millions €) <sup>1</sup>	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2024	55	55	205
31/12/2025	530	180	83
31/12/2026	393	263	-
31/12/2027	883	643	-
31/12/2028	556	436	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	678	643	-
<b>Dette totale au 30 juin 2024</b>	<b>3.138</b>	<b>2.223</b>	<b>288</b>

<sup>1</sup> Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2024 (0,8474 €/£).

Au 30 juin 2024, la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée est de 3,9 ans. Les lignes de crédit disponibles s'élèvent à 916 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 628 millions €.





## **Note annexe 7 : Instruments de couverture**

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à taux variable, ce qui lui permet, le cas échéant, de bénéficier de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie).

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni en février 2019 a généré une exposition au risque de change.

Le risque de change est partiellement couvert par des prêts libellés en livres sterling, qui constituent une couverture naturelle contre l'exposition causée par les actifs détenus au Royaume-Uni. Il s'agit d'une part d'un placement privé de 180 millions £ et, d'autre part, de prêts bancaires d'un montant total de 160 millions £ (voir note annexe 6).

### **1. Gestion du risque de taux d'intérêt**

#### 1.1 Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS », caps et collars) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Aedifica applique la comptabilité de couverture à certains dérivés initiés avant 2017 qui répondent aux critères permettant de l'appliquer. À partir de 2017, conformément aux pratiques du marché, Aedifica a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture aux dérivés, même s'ils répondent à ces critères stricts. La variation de la juste valeur des dérivés financiers n'a pas d'impact sur le résultat EPRA, le principal indicateur de performance pour la distribution des dividendes, et l'application de la comptabilité de couverture n'a donc qu'une valeur ajoutée limitée.

Cependant, tous ces produits dérivés, quelle que soit leur méthode de comptabilisation, participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 36 du rapport annuel 2023. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché, et est adaptée conformément à la norme IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
<b>Analyse au 31 décembre 2023</b>							
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.751
IRS	50.000 €	01/01/2021	3	3	Non	0,80	12
IRS	50.000 €	03/01/2022	3	2	Non	0,73	12
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	692
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	2	Non	0,34	163
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Non	1,69	453
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	3.856
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,80	238
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,67	302
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-320
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-713
IRS <sup>1</sup>	2.333 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	76
IRS <sup>2</sup>	8.523 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.920
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	2.166
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	230
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	106
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	194
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Non	0,46	1.498
IRS <sup>2</sup>	19.421 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-3.071
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.705
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	16.260
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	1.070
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-695
IRS	50.000 €	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	1.110
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.500
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	7.776
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	3.790
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	1.621
IRS	50.000 €	03/04/2023	3	2	Non	3,08	3
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-798
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	3.731
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.674
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-549
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-489
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-1.205
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	2.039
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	2.511
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	2.352
IRS	10.000 €	19/03/2019	6	5	Non	0,83	70
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Non	0,46	512
CAP	200.000 €	01/01/2024	3	1	Non	0,00	3.690
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Non	0,25	3.018
CAP	100.000 €	01/07/2021	3	3	Non	0,00	1.871
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Non	0,00	938
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Non	0,00	938
<b>TOTAL<sup>3</sup></b>	<b>2.299.966 €</b>						<b>64.164</b>

<sup>1</sup> Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

<sup>2</sup> Nominal amortissable sur la durée du swap.

<sup>3</sup> Pour le montant total, les montants de référence en £ ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 décembre 2023 (0,86632 €/£).



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
<b>Analyse au 30 juin 2024</b>							
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.906
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	608
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Non	1,69	419
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	5.176
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,80	202
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,67	234
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	615
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	244
IRS <sup>1</sup>	2.188 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	101
IRS <sup>2</sup>	8.392 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.578
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	2.508
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	530
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	268
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	433
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Non	0,46	929
IRS <sup>2</sup>	18.929 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.394
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	2.103
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	21.574
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	1.205
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	292
IRS	50.000 €	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	494
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	4.663
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	10.433
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	5.118
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	2.055
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	561
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	4.931
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	4.873
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	170
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	468
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-162
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	2.894
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	3.504
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	3.169
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Non	0,46	351
CAP	200.000 €	01/01/2024	3	1	Non	0,00	-5
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Non	0,25	1.692
CAP	100.000 €	01/07/2021	3	3	Non	0,00	-2
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Non	0,00	-1
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Non	0,00	-1
FLOOR	50.000 €	02/01/2025	3	1	Non	-2,50	68
<b>TOTAL<sup>3</sup></b>	<b>2.193.322 €</b>						<b>80.898</b>

<sup>1</sup> Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

<sup>2</sup> Nominal amortissable sur la durée du swap.

<sup>3</sup> Pour le montant total, les montants de référence en £ ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2024 (0,8474 €/£).

Le montant notionnel total de 2.193 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 1.393 millions € dont 500 millions € de caps ;
- instruments à départ décalé : 800 millions €, dont 50 millions € de 'floor'.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+80.898 k€) se ventile comme suit : 85.040 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 4.142 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (105 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à 80.793 k€.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### 1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
<b>Variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	4.642	9.574
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	2.132	-2.293
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-1.991	-2.459
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	0
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	-90	-180
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>4.693</b>	<b>4.642</b>

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et le 31 juillet 2024.

Au 30 juin 2024, les capitaux propres incluent la partie efficace (au sens de la norme IFRS 9) de la variation de la juste valeur (gain de 141 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2023 (nulle) qui a été affectée en 2024 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2024. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (au sens de la norme IAS 39) est nulle au 30 juin 2024.

### 1.3. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée

Le résultat financier comprend un produit de 16.745 k€ (31 décembre 2023 : une perte de 50.249 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, s'élevant à une perte de 199 k€ (31 décembre 2023 : une perte de 300 k€). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 207 k€ (31 décembre 2023 : 198 k€).

### 1.4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1<sup>er</sup> janvier 2024 et le 30 juin 2024 qui a conduit à comptabiliser un produit de 16.546 k€ dans le compte de résultats et un produit de 339 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9) est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 301 k€ (367 k€ au 31 décembre 2023). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de la norme IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base des taux d'intérêt a été estimée à un effet positif d'environ



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

4.341 k€ (4.801 k€ au 31 décembre 2023) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'environ 4.340 k€ sur le compte de résultats (4.802 k€ au 31 décembre 2023).

## 2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture décrite en note 36 du rapport annuel 2023. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 30 juin 2024, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au premier semestre 2024, les flux de trésorerie provenant de la dette extérieure en livres sterling d'Aedifica ont partiellement compensé les flux de trésorerie nets provenant des revenus financiers des prêts intra-groupe, des autres revenus intra-groupe et des dépenses d'investissement au Royaume-Uni.

## Note annexe 8 : Résultat par action

Le résultat par action (« EPS » tel que défini par IAS 33), se calcule de la manière suivante :

	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	142.162	56.784
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	39.919.959
EPS de base (en €)	2,99	1,42
EPS dilué (en €)	2,99	1,42

L'EPRA Earnings\* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 15). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. L'EPRA Earnings\* se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Résultat net (part du groupe)	142.162	56.784
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2.224	82.352
Résultat sur vente d'immeubles de placement	22	304
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-8.597	-25.516
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-16.378	-2.522
Réductions de valeur sur goodwill	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-537	177
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-140	-1.218
Ecart d'arrondi	0	0
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>118.756</b>	<b>110.361</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	39.919.959
EPRA Earnings* par action (en €)	2,50	2,76
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	2,50	2,76

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans la note annexe 15.9.1 des états financiers consolidés résumés.



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Note annexe 9 : Actif net par action

Actif net par action (en €)	30/06/2024	31/12/2023
Actif net après déduction du dividende 2023, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	73,26	70,35
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	1,70	1,34
Actif net après déduction du dividende 2023	74,96	71,70
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	<b>47.550.119</b>	<b>47.550.119</b>

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

## Note annexe 10 : Eléments éventuels et engagements

Un relevé des engagements d'Aedifica au 30 juin 2024 est fourni ci-dessous. Les éléments éventuels au 31 décembre 2023 sont présentés en note annexe 37 des états financiers consolidés inclus dans le rapport annuel 2023 (voir page 160).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget <sup>1</sup> (en millions €)
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Dublin Stepside	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	26
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Construction	Projet en cours (propre développement)	26
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Acquisition	Projet sous conditions suspensives/forward purchase	7
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	FI	Construction	Projet en cours (propre développement)	19
Finlande – pipeline 'autres'	FI	Construction	Projet en cours (propre développement)	31
In de Gouden Jaren	BE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Résidence Véronique	BE	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	10
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	29
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovation	Projet en cours (forward funding)	2
Sligo Finisklin Road	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Spaldrick House	UK	Acquisition	Projet sous conditions suspensives/forward purchase	12
St Mary's Lincoln	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
St. Joseph's Convent	UK	Rénovation & extension	Projet en cours (forward funding)	3
Suède – pipeline 2024 <sup>2</sup>	SE	Construction	Projet en cours (propre développement)	19
Tomares Miró	ES	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
York Bluebeck Drive	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Zamora Av. de Valladolid	ES	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
<b>TOTAL</b>				<b>261</b>

<sup>1</sup> Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1<sup>er</sup> de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

<sup>2</sup> Ce projet a été réceptionné après le 30 juin 2024 (voir note annexe 12).



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 11 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 14 mai 2024 a approuvé la proposition d'affectation du résultat au titre de l'exercice 2023. Un dividende brut de 3,80 € a été versé le 22 mai 2024 aux actionnaires ayant droit à un dividende complet (le dividende a été divisé en deux coupons – voir tableau ci-dessous). Le montant total versé s'est élevé à environ 166,7 millions €. Après déduction du précompte mobilier de 15 %<sup>38</sup>, le dividende net total s'élève à 3,23 € par action.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement	Dividende brut (€)	Dividende net (€)	Actions ayant droit à un dividende
33	01/01/2023 – 03/07/2023	22/06/2023	22/05/2024	1,9156	1,6283	40.234.440
34	04/07/2023 – 31/12/2023	16/05/2024	22/05/2024	1,8844	1,6017	47.550.119
<b>TOTAL</b>				<b>3,80</b>	<b>3,23</b>	

### Note annexe 12 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 30 juillet 2024 inclus, date de clôture du présent rapport. Voir la section I.2.2 pour plus d'informations sur ces événements.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
Nynäshamn Källberga	01/07/2024	Achèvement d'un projet de développement	SE	Nynäshamn
Les Jardins de la Mémoire	05/07/2024	Cession d'une maison de repos <sup>1</sup>	BE	Anderlecht
Holland, Molenenk & Villa Walgaerde	15/07/2024	Cession d'un portefeuille de 3 établissements de soins exploités par Domus Valuas	NL	Baarn, Deventer & Hilversum

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

### Note annexe 13 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (2.294 k€ pour le premier semestre 2024, par rapport à 2.010 k€ pour le premier semestre 2023).

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Avantages à court terme	2.074	1.878
Avantages postérieurs à l'emploi	135	132
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	85	0
<b>Total</b>	<b>2.294</b>	<b>2.010</b>

<sup>38</sup> Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel en Europe, 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<sup>er</sup> 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.





Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Note annexe 14 : Périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du premier semestre 2024 :

- Le Douaire Invest SRL
- AED UK Holdings Limited
- Aedifica UK (Dawlish) Limited
- Aedifica UK (Whitechapel) Limited
- Aedifica (Biddenham) Limited
- Koy Espoon Finnoonkartanonkatu
- Koy Kokkolan Kruunupyntie
- Koy Keravan Palopellonkatu

Aucune liquidation ou fusion n'a eu lieu au cours du premier semestre de l'année.

## Note annexe 15 : Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures – APM)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel 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.

### Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.698.819	5.529.564
+ Droits d'utilisation sur terrains	73.976	73.172
+ Projets de développement	157.856	168.950
+ Réserve foncière	15.782	18.671
<b>Immeubles de placement</b>	<b>5.946.433</b>	<b>5.790.357</b>
+ Actifs détenus en vue de la vente	98.184	58.158
<b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>	<b>6.044.617</b>	<b>5.848.515</b>
- Projets de développement	-157.856	-168.950
<b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b>	<b>5.886.761</b>	<b>5.679.565</b>



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.2 : Revenus locatifs à périmètre constant\*

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

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 30/06/2024	01/01/2023 - 30/06/2023
Revenus locatifs	165.768	154.715
- Effet des variations de périmètre	-13.852	-7.478
<b>= Revenus locatifs à périmètre constant*</b>	<b>151.916</b>	<b>147.237</b>

### Note annexe 15.3 : 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.

30/06/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>										
Revenus locatifs (a)	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-	165.768
Résultat locatif net (b)	34.855	31.165	20.609	35.464	29.996	2.386	11.177	62	-	165.714
Résultat immobilier (c)	34.848	31.147	20.635	35.464	30.080	2.376	11.177	62	-	165.789
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-	159.415
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>34.353</b>	<b>29.470</b>	<b>19.365</b>	<b>34.321</b>	<b>28.703</b>	<b>2.193</b>	<b>11.034</b>	<b>-24</b>	<b>-17.136</b>	<b>142.279</b>
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,2%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										23.435

30/06/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>										
Revenus locatifs (a)	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
Résultat locatif net (b)	36.027	30.036	18.600	32.088	27.020	2.109	8.025	199	-	154.104
Résultat immobilier (c)	36.027	30.020	18.403	32.083	27.359	2.078	8.025	199	-	154.194
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-	148.217
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>35.492</b>	<b>29.103</b>	<b>17.410</b>	<b>30.737</b>	<b>25.566</b>	<b>1.851</b>	<b>7.901</b>	<b>157</b>	<b>-16.648</b>	<b>131.569</b>
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,2%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,4%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										22.535



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.4 : 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 €)	30/06/2024	30/06/2023
XX. Revenus financiers	605	1.179
XXI. Charges d'intérêts nettes	-21.251	-23.706
XXII. Autres charges financières	-2.558	-2.538
<b>Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*</b>	<b>-23.204</b>	<b>-25.065</b>

### Note annexe 15.5 : 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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.343.935	2.395.149
XXI. Charges d'intérêts nettes	-21.251	-45.004
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	321	2.181
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	698	1.393
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-40.686	-41.430
<b>Coût moyen de la dette* (b)/(a)</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-1.694	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-44.093	-44.944
<b>Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>

### Note annexe 15.6 : 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 €)	01/07/2023 - 30/06/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	276.520	265.810
XXI. Charges d'intérêts nettes	-42.549	-45.004
<b>Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>6,5</b>	<b>5,9</b>



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.7 : 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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes et courantes	2.506.404	2.280.299
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-21.592	-18.253
<b>Dette nette (IFRS)</b>	<b>2.484.812</b>	<b>2.262.046</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>276.520</b>	<b>265.810</b>
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) <sup>1</sup>	2.331	2.180
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>278.851</b>	<b>267.990</b>
<b>Dette nette / EBITDA</b>	<b>8,9</b>	<b>8,4</b>

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

### Note annexe 15.8 : 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 €)	30/06/2024	31/12/2023
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.564.543	3.575.862
- Effet de la distribution du dividende 2023	0	-166.676
<b>Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2023</b>	<b>3.564.543</b>	<b>3.409.186</b>
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-80.793	-63.908
<b>Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*</b>	<b>3.483.750</b>	<b>3.345.278</b>



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.9 : Indicateurs de performance clé 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 :

#### Note annexe 15.9.1 : EPRA Earnings\*

EPRA Earnings*	30/06/2024	30/06/2023
<i>x 1.000 €</i>		
<b>Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS</b>	<b>142.162</b>	<b>56.784</b>
<b>Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :</b>		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	2.224	82.352
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	22	304
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-16.378	-2.522
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-8.597	-25.516
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-537	177
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-140	-1.218
Arrondi	0	0
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>118.756</b>	<b>110.361</b>
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	39.919.959
<b>EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)</b>	<b>2,50</b>	<b>2,76</b>
<b>EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)</b>	<b>2,50</b>	<b>2,76</b>



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.9.2 : Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 juin 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>3.564.543</b>	<b>3.564.543</b>	<b>3.564.543</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>74,96</b>	<b>74,96</b>	<b>74,96</b>
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	94	94	94
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>3.564.449</b>	<b>3.564.449</b>	<b>3.564.449</b>
<b>À inclure:</b>			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur</b>	<b>3.564.449</b>	<b>3.564.449</b>	<b>3.564.449</b>
<b>À exclure:</b>			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	127.435	127.435	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-80.793	-80.793	
(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		-1.360	
<b>À inclure:</b>			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			137.626
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	325.603	-	
<b>À inclure/exclure:</b>			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
<b>Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)</b>	<b>3.981.855</b>	<b>3.492.135</b>	<b>3.584.479</b>
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>83,74</b>	<b>73,44</b>	<b>75,38</b>
<b>(x 1.000 €)</b>	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% des impôts différés exclus</b>
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.861.827	49%	100%



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – 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>			
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>3.409.186</b>	<b>3.409.186</b>	<b>3.409.186</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>71,70</b>	<b>71,70</b>	<b>71,70</b>
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>
<b>À inclure:</b>			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>	<b>3.407.820</b>
<b>À exclure:</b>			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	135.907	135.907	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-63.908	-63.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-162.758	-162.758
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.663	
<b>À inclure:</b>			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			128.732
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	310.623	-	
<b>À inclure/exclure:</b>			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
<b>Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)</b>	<b>3.835.603</b>	<b>3.360.558</b>	<b>3.418.955</b>
Nombre d'actions en circulation	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>80,66</b>	<b>70,67</b>	<b>71,90</b>
<i>(x 1.000 €)</i>			
	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% des impôts différés exclus</b>
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.484.235	79%	100%

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





## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.9.3 : EPRA Net Initial Yield\* (NIY) et EPRA Topped-up NIY\*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY* <sup>1</sup>	30/06/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.228.984	1.178.650	662.070	1.116.218	1.133.660	93.447	426.555	17.091	5.856.675
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	16.305	11.320	31.310	39.249	-	-	-	-	98.184
Moins : Projets de développement	-9.390	-3.620	-10	-21.109	-61.460	-18.050	-29.594	-14.623	-157.856
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.235.899</b>	<b>1.186.350</b>	<b>693.370</b>	<b>1.134.358</b>	<b>1.072.200</b>	<b>75.397</b>	<b>396.961</b>	<b>2.468</b>	<b>5.797.003</b>
Abattement des frais de transaction estimés	31.164	79.671	72.538	78.067	21.392	3.204	39.520	47	325.603
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.267.063</b>	<b>1.266.021</b>	<b>765.908</b>	<b>1.212.425</b>	<b>1.093.592</b>	<b>78.601</b>	<b>436.481</b>	<b>2.515</b>	<b>6.122.606</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	70.661	62.791	40.334	67.831	64.513	4.893	21.216	124	332.362
Charges immobilières <sup>2</sup>	-289	-1.582	-1.047	-852	-1.219	-243	-5	-109	-5.346
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>70.372</b>	<b>61.209</b>	<b>39.287</b>	<b>66.979</b>	<b>63.294</b>	<b>4.650</b>	<b>21.211</b>	<b>15</b>	<b>327.016</b>
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-271	1.615	2.727	4.573	-	-	911	-	9.554
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>70.101</b>	<b>62.824</b>	<b>42.014</b>	<b>71.551</b>	<b>63.294</b>	<b>4.650</b>	<b>22.121</b>	<b>15</b>	<b>336.570</b>
<b>EPRA NIY (en %)</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,5%</b>

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY* <sup>1</sup>	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.229.591	1.174.890	657.630	1.027.150	1.096.970	89.823	412.685	9.775	5.698.514
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	58.158
Moins : Projets de développement	-5.285	-29.016	-6.450	-16.476	-69.890	-15.035	-19.601	-7.197	-168.950
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.235.918</b>	<b>1.157.294</b>	<b>651.180</b>	<b>1.045.800</b>	<b>1.027.080</b>	<b>74.788</b>	<b>393.084</b>	<b>2.578</b>	<b>5.587.722</b>
Abattement des frais de transaction estimés	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.267.058</b>	<b>1.235.773</b>	<b>719.716</b>	<b>1.115.255</b>	<b>1.047.709</b>	<b>77.966</b>	<b>432.196</b>	<b>2.672</b>	<b>5.898.345</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552
Charges immobilières <sup>2</sup>	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>69.892</b>	<b>58.551</b>	<b>36.745</b>	<b>64.794</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>19.513</b>	<b>40</b>	<b>311.586</b>
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-525	1.698	1.716	318	-	-	2.455	-	5.662
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>69.367</b>	<b>60.249</b>	<b>38.461</b>	<b>65.112</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>21.967</b>	<b>40</b>	<b>317.248</b>
<b>EPRA NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,4%</b>

<sup>1</sup> Voir note annexe 3 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel pour plus de détails sur l'information sectorielle.

<sup>2</sup> Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.9.4 : EPRA Vacancy Rate\*

Immeubles de placement – Données de location	30/06/2024						
	Revenus locatifs bruts <sup>1</sup>	Revenus locatifs net <sup>2</sup>	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
<b>Secteur</b>							
Belgique	33.875	33.376	487.732	70.390	-	65.470	0,0%
Allemagne	30.944	29.273	556.941	64.406	-	65.804	0,0%
Pays-Bas	19.464	18.220	357.458	43.061	75	43.787	0,2%
Royaume-Uni	34.272	33.120	318.622	72.404	-	75.962	0,0%
Finlande	29.994	28.718	284.366	64.513	141	62.819	0,2%
Suède	2.386	2.193	18.908	4.893	-	4.612	0,0%
Irlande	11.177	11.034	117.368	22.126	-	20.565	0,0%
Espagne	62	-24	15.478	124	-	124	0,0%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>162.174</b>	<b>155.910</b>	<b>2.156.873</b>	<b>341.916</b>	<b>216</b>	<b>339.143</b>	<b>0,1%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	258	266					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.250	3.233					
Réservé foncière	32	6					
Autres ajustements	-	-					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>165.714</b>	<b>159.415</b>					
Immeubles de placement – Données de location	30/06/2023						
	Revenus locatifs bruts <sup>1</sup>	Revenus locatifs net <sup>2</sup>	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
<b>Secteur</b>							
Belgique	33.329	32.794	507.949	73.119	-	64.713	0,0%
Allemagne	28.787	27.854	556.780	62.345	-	62.595	0,0%
Pays-Bas	18.521	17.331	345.576	38.859	-	39.883	0,0%
Royaume-Uni	31.001	29.650	313.388	64.465	-	63.340	0,0%
Finlande	26.200	24.746	255.782	55.647	257	54.976	0,5%
Suède	2.109	1.851	17.323	4.060	-	3.909	0,0%
Irlande	8.020	7.896	99.817	17.182	-	16.287	0,0%
Espagne	45	3	15.449	129	-	129	0,0%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>148.012</b>	<b>142.125</b>	<b>2.112.064</b>	<b>315.806</b>	<b>257</b>	<b>305.832</b>	<b>0,1%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	973	973					
Immeubles détenus en vue de la vente	4.552	4.552					
Réserve foncière	567	567					
Autres ajustements	-	-					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>154.104</b>	<b>148.217</b>					

<sup>1</sup> Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.

<sup>2</sup> Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

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



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

### Note annexe 15.9.5 : EPRA Cost Ratios\*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
<b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>	<b>-23.489</b>	<b>-23.146</b>
<i>Charges relatives à la location</i>	-54	-611
<i>Récupération de charges immobilières</i>	3	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-19	-26
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	91	116
<i>Frais techniques</i>	-1.758	-1.358
<i>Frais commerciaux</i>	-1	-31
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-23	-12
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-3.446	-3.207
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.146	-1.369
<i>Frais généraux de la société</i>	-16.858	-16.742
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-278	94
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-23.489</b>	<b>-23.146</b>
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	23	12
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-23.466</b>	<b>-23.134</b>
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>165.768</b>	<b>154.715</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)</b>	<b>14,2%</b>	<b>15,0%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)</b>	<b>14,2%</b>	<b>15,0%</b>
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	936	372

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.



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Note annexe 15.9.6 : Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 30/06/2024 (6 mois)
	30/06/2024 (6 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
<b>Investissements liés aux immeubles de placement</b>											
(1) Acquisitions <sup>1</sup>	94.712	17.118	-	25.172	49.724	1.758	-	940	-	-	94.712
(2) Développement	79.987	3.985	8.160	5.055	6.757	31.290	6.394	10.759	7.587	-	79.987
(3) Immeubles en exploitation	3.060	17	1.371	418	425	735	38	54	2	-	3.060
Surface locative incrementale	735	-	-	-	-	735	-	-	-	-	735
Surface locative non incrementale	2.325	17	1.371	418	425	0	38	54	2	-	2.325
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	2.407	118	400	208	118	971	242	347	3	-	2.407
<b>Total capex</b>	<b>180.166</b>	<b>21.238</b>	<b>9.931</b>	<b>30.853</b>	<b>57.024</b>	<b>34.754</b>	<b>6.674</b>	<b>12.100</b>	<b>7.592</b>	-	<b>180.166</b>
Variation des montants provisionnés	-3.976	-118	-400	-841	-118	-1.855	-294	-347	-3	-	-3.976
<b>Total capex en liquidités</b>	<b>176.190</b>	<b>21.120</b>	<b>9.531</b>	<b>30.012</b>	<b>56.906</b>	<b>32.899</b>	<b>6.380</b>	<b>11.753</b>	<b>7.589</b>	-	<b>176.190</b>

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

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

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



# Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## Note annexe 15.9.7 : EPRA LTV\*

EPRA LTV*	30/06/2024				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
<b>À inclure:</b>					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.633.450	-	9.263	27.368	1.615.345
Billet de trésorerie	288.050	-	-	-	288.050
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.904	-	-	-	584.904
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	8.160	-	-	1.265	6.895
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
<b>À exclure:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.592	46	3.134	16	24.756
<b>Dettes nette (A)</b>	<b>2.492.972</b>	<b>-46</b>	<b>6.129</b>	<b>28.617</b>	<b>2.470.438</b>
<b>À inclure:</b>					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.698.819	-	26.562	40.683	5.684.698
Actifs détenus en vue de la vente	98.184	-	12.052	679	109.557
Projets de développement	157.856	465	-	116	158.205
Réserve foncière	15.782	-	-	481	15.301
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	5	315	-	320
Actifs financiers	-	-	-	-	-
<b>Total actifs de placement (B)</b>	<b>5.970.641</b>	<b>470</b>	<b>38.929</b>	<b>41.959</b>	<b>5.968.081</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>41,75%</b>				<b>41,39%</b>
EPRA LTV*	31/12/2023				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
<b>À inclure:</b>					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Billet de trésorerie	242.600	-	-	-	242.600
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.754	-	-	-	584.754
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	24.503	-	-	1.456	23.047
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
<b>À exclure:</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.253	39	4.675	142	22.825
<b>Dettes nette (A)</b>	<b>2.286.549</b>	<b>-39</b>	<b>13.029</b>	<b>28.518</b>	<b>2.271.021</b>
<b>À inclure:</b>					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Actifs détenus en vue de la vente	58.158	-	20.195	686	77.667
Projets de développement	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Réserve foncière	18.671	-	-	528	18.143
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	5	375	-	380
Actifs financiers	24.402	-	-	-	24.402
<b>Total actifs de placement (B)</b>	<b>5.799.745</b>	<b>470</b>	<b>49.351</b>	<b>41.433</b>	<b>5.808.133</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>39,42%</b>				<b>39,10%</b>



Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

## **7. Rapport du commissaire (revue limitée)**

**Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Aedifica sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2024**

### **Introduction**

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé d'Aedifica sa (la « Société ») et de ses filiales (communément, le « Groupe ») arrêté au 30 juin 2024 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

### **Etendue de l'examen limité**

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

### **Conclusion**

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2024 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 31 juillet 2024

EY Réviseurs d'Entreprises srl  
Commissaire  
représentée par

Cristophe Boschmans<sup>39</sup>  
Partner

---

<sup>39</sup> Agissant au nom d'une srl.



## **VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles**

Ce rapport financier semestriel 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 commerciaux, économiques et concurrentiels, 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'avèreraient 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.

## **VII. Déclaration des personnes responsables**

Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

- les états financiers consolidés résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant le premier semestre de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.





## Table des matières

<b>I. Rapport de gestion intermédiaire</b>	<b>3</b>
1. Résumé de l'activité depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2024	3
2. Événements importants	5
3. Gestion des ressources financières	10
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2024	12
5. Guidance et dividende	22
6. Responsabilité sociétale des entreprises	23
7. Corporate governance	24
8. Principaux risques et incertitudes	24
<b>II. EPRA</b>	<b>25</b>
<b>III. Aedifica en Bourse</b>	<b>26</b>
1. Cours et volume	26
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	27
3. Actionnariat	28
4. Calendrier financier	28
<b>IV. Rapport immobilier</b>	<b>29</b>
1. Le marché immobilier de santé	29
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2024	33
3. Synthèse des immeubles de placement	37
4. Rapport des experts évaluateurs	50
<b>V. Etats financiers consolidés résumés</b>	<b>53</b>
1. Compte de résultats consolidé	53
2. Etat du résultat global consolidé	54
3. Bilan consolidé	54
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	56
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	57
6. Notes annexes	59
7. Rapport du commissaire (revue limitée)	88
<b>VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles</b>	<b>89</b>
<b>VII. Déclaration des personnes responsables</b>	<b>89</b>



## Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 31 juillet 2024 – avant ouverture des marchés

Société immobilière réglementée publique de droit belge  
Rue Belliard 40 (bte 11) – 1040 Bruxelles  
Tél : +32 (0)2 626 07 70  
Fax : +32 (0)2 626 07 71  
TVA - BE 0877 248 501 - R.P.M Bruxelles  
[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise<sup>40</sup>.

### Commissaire

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par  
Christophe Boschmans, Associé

### Experts évaluateurs

Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory  
Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch,  
Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory  
Services BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman &  
Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle  
España SA

### Exercice social

1<sup>er</sup> janvier – 31 décembre

### Pour toute information complémentaire, veuillez-vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – [ir@aedifica.eu](mailto:ir@aedifica.eu)

Ingrid Daerden, CFO – [ir@aedifica.eu](mailto:ir@aedifica.eu)

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – [ir@aedifica.eu](mailto:ir@aedifica.eu)



<sup>40</sup> Les versions néerlandaise et française de ce document sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica.  
En cas d'incohérence avec la version anglaise ou d'inexactitude, le texte anglais fait foi.