

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire **1^{er} trimestre 2025**

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget

- EPRA Earnings* de 62,6 millions € (+5 % par rapport au 31 mars 2024), ou 1,32 €/action
- Revenus locatifs atteignent 93,0 millions € (+13 % par rapport au 31 mars 2024)
- Augmentation de 3,2 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur le 1^{er} trimestre
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 18 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de plus de 6,1 milliards € au 31 mars 2025

- 607 sites d'immobilier de santé avec près de 48.300 utilisateurs finaux, répartis sur 7 pays
- Cessions de 30 sites, dont l'ensemble du portefeuille en Suède, pour environ 100 millions € dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation (à périmètre constant) en hausse de 0,25 % au 1^{er} trimestre
- Programme d'investissement de 126 millions € dans des projets de développement déjà loués, dont 66 millions € sont encore à investir. Au cours du 1^{er} trimestre, 3 projets du pipeline engagé ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 45,5 millions €, tandis que 2 projets ont été ajoutés

Taux d'endettement inférieur à 40 % et forte liquidité

- Taux d'endettement de 39,9 % au 31 mars 2025, réduit à 39,5 % après déduction des liquidités provenant des cessions reçues au 31 mars
- Plus de 800 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées et de liquidités pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Coût moyen de la dette* y compris les commissions de non-utilisation de 2,2 %
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable (par S&P)
- L'EPRA NTA* a augmenté à 77,86 €/action (par rapport à 76,63 €/action au 31 décembre 2024)

Prévisions pour 2025 en bonne voie

- EPRA Earnings* pour 2025 estimé à 238 millions €, soit 5,01 €/action
- Dividende proposé pour l'exercice 2025 : 4,00 €/action (brut), représentant un taux de distribution de 80 % de l'EPRA Earnings consolidé

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA ¹

Chiffres clés immobiliers	31/03/2025	31/12/2024
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ²	6.121	6.218
Nombre de bâtiments	607	635
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,9%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,4%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,5%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	18	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,2%	3,3%
Chiffres clés financiers	31/03/2025	31/12/2024
Taux d'endettement (en %)	39,9% ³	41,3%
EPRA LTV*	38,59%	40,55%
Coût moyen de la dette* (en %)	2,0%	1,9%
Coût moyen de la dette* (y compris les commissions de non-utilisation, en %)	2,2%	2,0%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,7	3,8
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,1	6,2
Ratio de couverture (en %)	92,5%	89,0%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,2	4,4
Dette nette/EBITDA* ⁵	7,7	8,5
	31/03/2025	31/03/2024
Revenus locatifs (en millions €)	93,0	82,0
EPRA Earnings* (en millions €)	62,6	59,8
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	62,8	75,6
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	14,1%	15,3%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	14,1%	15,3%
Chiffres clés par action	31/03/2025	31/12/2024
EPRA NRV* (en €/action)	87,58	86,46
EPRA NTA* (en €/action)	77,86	76,63
EPRA NDV* (en €/action)	78,66	77,19
	31/03/2025	31/03/2024
EPRA Earnings* (en €/action)	1,32	1,26
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	1,32	1,59

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

² 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.

³ Le taux d'endettement s'élève à 39,5 % après déduction des liquidités provenant des cessions reçues au 31 mars.

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

⁵ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

1. Résumé des activités depuis le 1^{er} janvier 2025

Au cours des premiers mois de 2025, Aedifica a réussi à céder son portefeuille en Suède dans le cadre de son programme stratégique de rotation des actifs, tout en poursuivant son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides dans tous les domaines, ce qui s'est traduit par un EPRA Earnings* supérieur au budget et en hausse de 5 % par rapport au premier trimestre 2024.

Grâce à un marché des soins de santé plus favorable, à un bilan solide et à un portefeuille bien positionné, Aedifica sera en mesure de mettre à profit le produit de son programme stratégique de rotation des actifs. Le marché de l'immobilier de santé continue d'avoir besoin de capacités supplémentaires dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne. Soutenus par des taux d'occupation en hausse et des couvertures de loyer améliorées, les opérateurs du secteur de la santé sont à nouveau en mesure de penser à la croissance et de faire face au vieillissement de la population européenne.

DÉSINVESTISSEMENTS EN SUÈDE POUR FINANCER DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS

Au premier trimestre de 2025, Aedifica s'est particulièrement concentrée sur la gestion de ses actifs. Dans le cadre de son programme stratégique de rotation des actifs, le Groupe a cédé l'ensemble de son portefeuille en Suède pour un montant total de plus de 1 milliard SEK (voir page 6). Aedifica a décidé de céder ce portefeuille car sa contribution à l'EPRA Earnings du Groupe était limitée par rapport aux autres segments, ce qui permet de recycler le capital. Ce désinvestissement donne à Aedifica une force de frappe supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et réalimenter son programme de développement. Aedifica travaille actuellement sur de nouveaux investissements et le produit de la cession sera réinvesti dans les mois à venir, ce qui augmentera le bénéfice par action.

PORTEFEUILLE DE PLUS DE 6,1 MILLIARDS €

Fin mars, le portefeuille immobilier d'Aedifica s'élevait à 6.121 millions € (contre 6.218 millions € à la fin de 2024), comprenant 607 sites pouvant accueillir environ 36.000 résidents et plus de 12.300 enfants.

Au cours du premier trimestre, deux nouveaux projets de développement en Finlande, pour un montant total de 11 millions €, ont été ajoutés au programme d'investissement. En outre, trois projets du pipeline ont été achevés pour un montant total de 45,5 millions €, réduisant la taille du programme d'investissement à environ 126 millions € au 31 mars 2025 (voir Annexe 3). Maintenant que les projets qui avaient été annoncés dans un contexte de taux d'intérêt différents ont été achevés et contribuent aux revenus locatifs, Aedifica peut réalimenter son pipeline avec de nouveaux projets à des rendements attrayants.

TAUX D'ENDETTEMENT INFÉRIEUR À 40 %

Aedifica affiche un bilan solide. Au 31 mars 2025, le taux d'endettement consolidé s'élève à 39,9 % et se réduit davantage à 39,5 % après déduction du produit des cessions reçues au 31 mars. Ce taux d'endettement est en baisse par rapport au 31 décembre 2024 et bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans le cadre de sa politique financière. Après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2024, celles-ci continuent de progresser au premier trimestre 2025, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

Au cours du premier trimestre 2025, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de refinancements bancaires à long terme d'environ 70 millions € (refinancements anticipés, liés à des indicateurs clés de performance de durabilité). À fin mars, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit confirmées s'élevait à 789 millions €, auxquels s'ajoute la trésorerie disponible de 52 millions €, ce qui



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette*, y compris les commissions de non-utilisation, s'élève à 2,2 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe qui couvrent plus de 92 % de la dette financière. La maturité moyenne pondérée des couvertures est de 4,2 ans.

En outre, 51 % des lignes de crédit confirmées à long terme 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 premier trimestre 2025, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 93 millions €, soit une forte augmentation d'environ 13 % par rapport à la même période de l'année précédente. Il en résulte un EPRA Earnings* supérieur au budget, atteignant 62,6 millions € (59,8 millions € au 31 mars 2024, soit une augmentation d'environ 5 %), soit 1,32 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 62,8 millions € (75,6 millions € au 31 mars 2024)



*Oulu Kihokkitie à Oulu (FI)
Crèche à achever au Q2 2026*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

2. Événements importants

2.1. Investissements, réceptions et cessions durant le 1^{er} trimestre

- 11 millions € de nouveaux investissements en Finlande

Au cours du premier trimestre 2025, Aedifica a ajouté deux nouveaux projets de développement en Finlande à son programme d'investissement pour un montant total d'environ 11 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				-	11			
Oulu Kihokkitie	Développement	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q2 2026	25 ans - NN	Ville de Oulu
Helsinki Radiokatu	Développement	Helsinki	26/02/2025	-	7,5	Q2 2026	24 ans - NN	Ville de Helsinki
Total				-	11			

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

- 3 projets achevés pour plus de 45 millions €

Au cours du premier trimestre, trois projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 45,5 millions €.

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

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

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

³ Achèvement de la partie restante du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Siilotie K21 », après un achèvement partiel le 31 décembre 2024.



*Helsinki Radiokatu à Helsinki (FI)
Crèche à achever au Q2 2026*



*St Mary's Lincoln à Lincoln (UK)
Maison de repos achevée en janvier 2025*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

- 30 cessions aux Pays-Bas et en Suède

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

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

Outre la cession de deux résidences de soins de petite échelle aux Pays-Bas, Aedifica a vendu l'ensemble de son portefeuille de 28 établissements de soins en Suède au cours du premier trimestre. Un premier portefeuille de 22 centres de soins résidentiels de petite échelle (« LSS »), d'une capacité d'environ 160 résidents, a été cédé le 14 février 2025. La valeur immobilière convenue s'élevait à 576 millions SEK. Le portefeuille restant, comprenant six écoles (maternelles), a été vendu le 31 mars 2025. La valeur immobilière convenue pour cette deuxième transaction s'élevait à 454 millions SEK.

Aedifica a vendu son portefeuille en Suède car sa contribution à l'EPRA Earnings du Groupe était limitée par rapport aux autres segments, ce qui permet de recycler le capital. Ce désinvestissement donne une force de frappe supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et réalimenter le programme de développement, ainsi, le produit de la cession sera réinvesti dans les mois à venir, contribuant à accroître le bénéfice par action.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Pays-Bas			7,8
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Suède ¹			90,9 ²
Portefeuille de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS »),	Divers lieux en Suède	14/02/2025	
Portefeuille de 6 écoles (maternelles)	Divers lieux en Suède	31/03/2025	
Total			98,7

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

² Ce montant représente la valeur immobilière convenue des deux transactions.



Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

2.2. Événements importants après le 31 mars 2025

- Nouveau projet de développement en Finlande

Après le 31 mars 2025, Aedifica a ajouté un nouveau projet de développement pour un montant d'environ 3 millions € à son programme d'investissement en Finlande.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (million €)	Pipeline ¹ (million €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				-	3			
Jyväskylä Toivonlenkki	Développement	Jyväskylä	16/04/2025	-	3	Q1 2026	20 ans - NN	Mehiläinen
Total				-	3			

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



Jyväskylä Toivonlenkki (FI)
Centre de soins pour personnes handicapées à achever au Q1 2026

- Update concernant Argentum et Colisée

La presse a récemment fait état d'informations concernant les opérateurs de soins Argentum et Colisée.

Certaines entités du groupe Argentum ont introduit une procédure d'insolvabilité. Cela ne concerne toutefois qu'un nombre limité de filiales. Alors qu'Argentum exploite sept maisons de repos appartenant à Aedifica, qui représentent 0,9 % des revenus locatifs contractuels du Groupe au 31 mars 2025, l'insolvabilité ne concerne que deux de ces maisons de repos. Argentum continuera d'exploiter l'une des maisons de repos dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité sous gestion autonome, tandis qu'Aedifica travaille au transfert de l'exploitation de l'autre maison de repos à un exploitant tiers.

Les notations financières de la société mère du groupe Colisée ont été abaissées par Standard & Poor's et Moody's. En outre, elle a demandé aux détenteurs de sa dette financière de reporter son prochain paiement d'intérêts. Aedifica n'est exposée qu'à Armonea (qui fait partie du groupe Colisée) en Belgique, où elle exploite 21 maisons de repos représentant 6 % des revenus locatifs contractuels du Groupe au 31 mars 2025. La collecte des loyers se déroule normalement et l'opérateur de soins rend compte de solides taux d'occupation pour ses maisons de repos belges.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

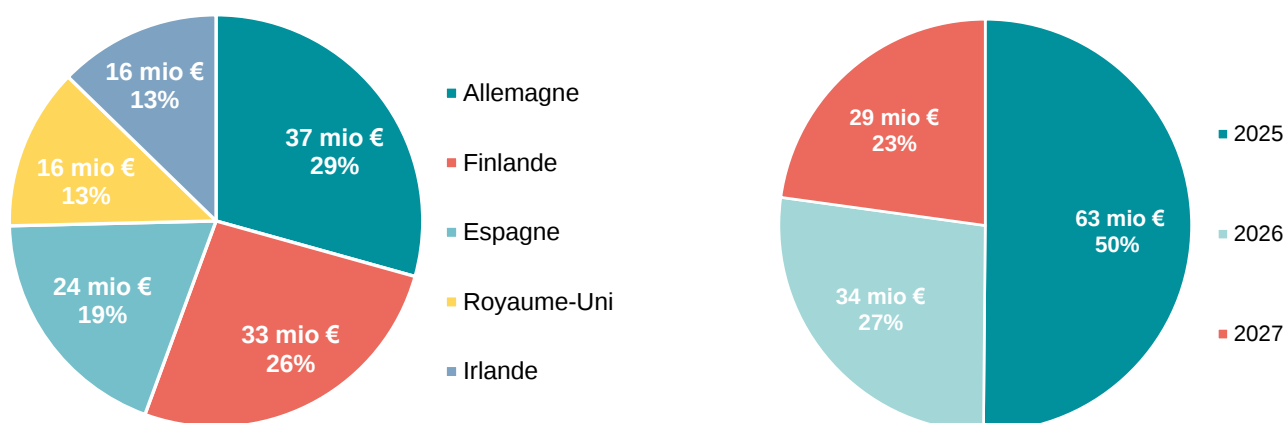
Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

2.3. Programme d'investissement au 31 mars 2025

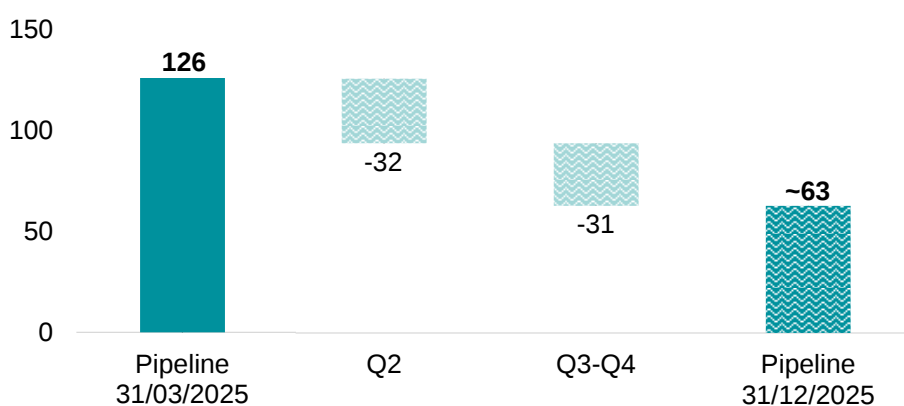
Aedifica a **un programme d'investissement total d'environ 126 millions €** au 31 mars 2025, dont près de 60 millions € ont déjà été dépensés et environ 66 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 6,3 %.

Maintenant que les projets hérités, annoncés dans un contexte de taux d'intérêt différents, ont été achevés et contribuent aux revenus locatifs, le Groupe peut **réalimenter son pipeline avec de nouveaux projets offrant des rendements attrayants**. Aedifica travaille donc sur plusieurs opportunités et prévoit d'ajouter de nouveaux projets à son programme d'investissement dans les mois à venir.

Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



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



Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au premier trimestre 2025, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant une ligne de crédit bancaire de 70 millions € sur cinq ans (refinancement anticipé) assortie de deux prolongations d'un an à la discrétion du prêteur, liée à des indicateurs clés de performance de durabilité. En outre, une ligne de crédit bancaire de 100 millions € assortie d'options de prolongation (arrivant initialement à échéance en 2026 et déjà prolongée une fois) a été prolongée d'une année supplémentaire jusqu'en 2028.

Le montant total de billets de trésorerie à court terme s'élève à 284 millions €, garantis par des lignes de crédit confirmées en cas de non-renouvellement.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 mars 2025 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2025	273	86	284
31/12/2026	388	208	-
31/12/2027	784	564	-
31/12/2028	658	438	-
31/12/2029	168	103	-
31/12/2030	237	62	-
>31/12/2030	681	656	-
Dettes totales au 31 mars 2025	3.189	2.116	284

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 31 mars 2025 (0,83765 EUR/GBP)

Au 31 mars 2025, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,7 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 1.073 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 789 millions €. La liquidité est renforcée par les 52 millions € de trésorerie disponible, un montant exceptionnellement élevé à la suite de la cession du portefeuille suédois relatif à l'éducation le 31 mars.

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 1.611 millions € (51 % des lignes de crédit confirmées à long terme), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette* y compris les commissions de non-utilisation s'élève à 2,2 % (31 décembre 2024 : 2,0 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 31 mars 2025, la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt à hauteur de 92,5 %, 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 4,2 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 31 mars 2025, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 39,9 %. Ce taux d'endettement se réduit davantage à 39,5 % après déduction des liquidités provenant des cessions reçues au 31 mars.

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



Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

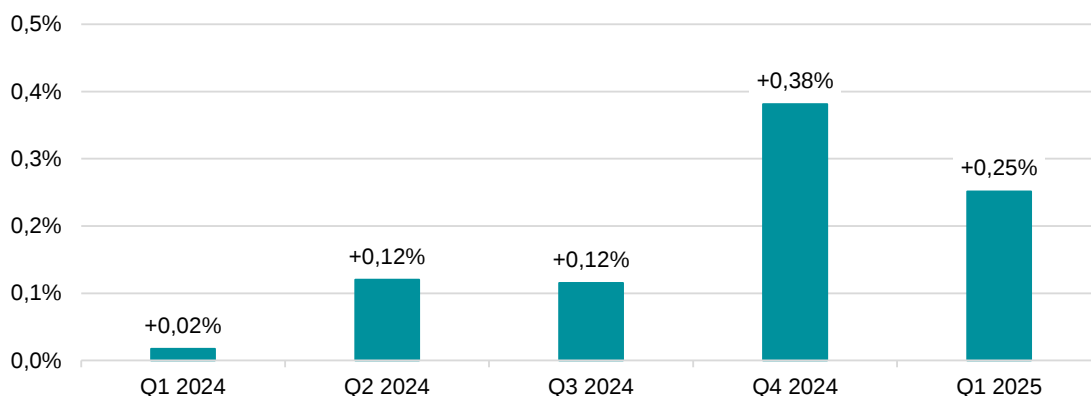
4. Synthèse des résultats consolidés au 31 mars 2025

4.1. Patrimoine au 31 mars 2025

Au cours du premier trimestre 2025, la **juste valeur du patrimoine immobilier**⁶ a diminué d'environ 97 millions €, passant de 6.218 millions € à 6.121 millions €. Cette valeur de 6.121 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement* (6.056 millions €) et les projets de développement (65 millions €). La diminution des immeubles de placement en exploitation provient des cessions – en particulier la vente de l'ensemble du portefeuille du Groupe en Suède – et est partiellement compensée par la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+10,5 millions €, soit +0,2 %). La variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁷, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| - Belgique : +0,9 million € (+0,1 %) | - Finlande : -0,5 million € (-0,0 %) |
| - Allemagne : -0,6 million € (-0,1 %) | - Irlande : +1,3 million € (+0,3 %) |
| - Pays-Bas : +5,5 millions € (+0,8 %) | - Espagne : -0,0 millions € |
| - Royaume-Uni : +3,9 millions € (+0,3 %) | |

Après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2024, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation ont de nouveau augmenté de 0,25 % au premier trimestre 2025 (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises). Les augmentations les plus significatives de la valorisation du portefeuille ont été observées aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande. Elles sont principalement attribuées à l'indexation des loyers, qui a eu un impact positif sur la juste valeur.



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

⁶ Voir tableau en Annexe 4.1 « Immeubles de placement ».

⁷ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente*.

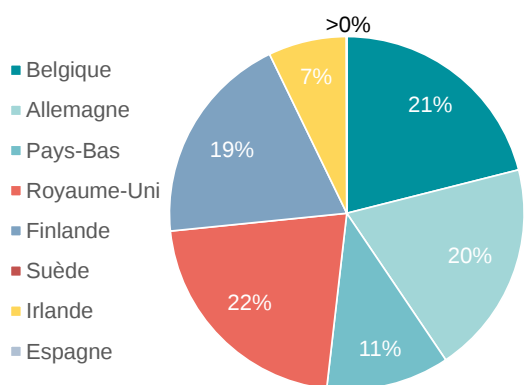


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

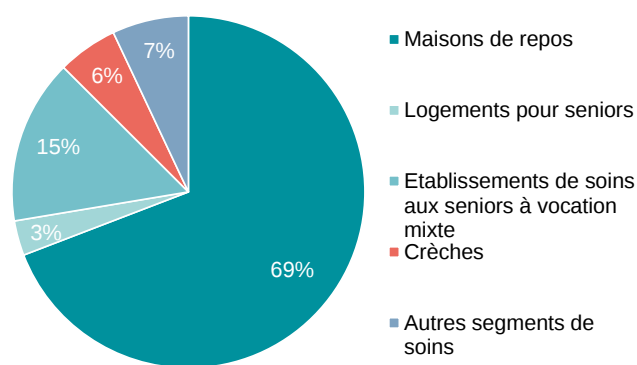
Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

Au 31 mars 2025, le portefeuille d'Aedifica comprenait 607 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 36.000 résidents et plus de 12.300 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.210.000 m². Le **taux d'occupation global**⁸ du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 18 ans.

- 1.288 millions € au Royaume-Uni (119 sites)
- 1.256 millions € en Belgique (79 sites)
- 1.165 millions € en Allemagne (98 sites)
- 1.160 millions € en Finlande (219 sites)
- 671 millions € aux Pays-Bas (68 sites)
- 426 millions € en Irlande (22 sites)
- 2 millions € en Espagne (2 sites)



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

⁸ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.2. Rendement brut par pays

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

31/03/2025

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	IE	ES ³	Immeubles de placement en exploitation ⁴	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ⁴
Juste valeur	1.256.073	1.165.376	670.810	1.287.585	1.159.890	426.005	2.142	5.967.881	65.484	75.167	12.797	6.121.329
Loyers contractuels annuels	72.586	63.885	41.496	82.357	70.674	23.946	124	355.068	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,8%	5,5%	6,2%	6,4%	6,1%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Immeubles de placement en exploitation ⁴	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ⁴
Juste valeur	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Loyers contractuels annuels	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

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

² Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2025 (0,83765 EUR/GBP)

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

⁴ Y compris les actifs destinés à la vente*.

⁵ Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP and 11,45817 EUR/SEK).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/03/2025	31/03/2024
Revenus locatifs	92.977	82.006
Charges relatives à la location	-139	53
Résultat locatif net	92.838	82.059
Charges opérationnelles*	-13.009	-12.624
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	79.829	69.435
Marge d'exploitation* (%)	86,0%	84,6%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-13.933	-10.716
Impôts	-2.954	1.420
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-220	-143
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-145	-163
EPRA Earnings* (part du groupe)	62.577	59.833
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,32	1,26
EPRA Earnings*	62.577	59.833
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-781	11.024
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9.914	877
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-12.083	-74
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	3.360	3.922
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-168	-77
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-18	133
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	62.801	75.638
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	1,32	1,59

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1^{er} janvier 2025 – 31 mars 2025) s'élève à 93,0 millions €, soit une augmentation d'environ 13 % par rapport au chiffre d'affaires de 82,0 millions € au 31 mars 2024.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2025.01 - 2025.03	2024.01 - 2024.03	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	18.093	17.440	+2,7%	+3,7%
Allemagne	15.919	15.233	+1,8%	+4,5%
Pays-Bas	10.321	10.232	+3,2%	+0,9%
Royaume-Uni	24.925	17.592	+5,2%	+38,2%
Finlande	16.685	15.050	+0,3%	+10,9%
Suède	1.083	1.198	+1,8%	-10,1%
Irlande	5.920	5.230	+2,4%	13,2%
Espagne	31	31	-	-
Total	92.977	82.006	+3,2%	+13,4%

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais des acquisitions et de la réception de projets de développement issus du programme d'investissement, et est soutenue par l'indexation des revenus locatifs et des loyers conditionnels. Les loyers conditionnels incluent ce trimestre un élément de rattrapage historique non récurrent de 3,8 millions €, qui a été facturé en Q1.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 3,2 % se ventile en +2,5 % d'indexation des loyers, +0,1 % de réversion de loyers et loyers conditionnels, et +0,6 % de fluctuation des taux de change. Le rattrapage historique relatif aux loyers conditionnels est exclu du calcul de la variation à périmètre constant.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,1 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 92,8 millions € (+13 % par rapport au 31 mars 2024).

Le **résultat immobilier** atteint 92,9 millions € (31 mars 2024 : 81,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 90,1 millions € (31 mars 2024 : 78,8 millions €), soit une marge opérationnelle* de 97,1 % (31 mars 2024 : 96,1 %).

Après déduction des frais généraux de 10,2 millions € (31 mars 2024 : 9,2 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 15 % à 79,8 millions € (31 mars 2024 : 69,4 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 86,0 % (31 mars 2024 : 84,6 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 12,7 millions € (31 mars 2024 : 10,0 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 13,9 millions € (31 mars 2024 : charge de 10,7 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 particulier des SIR belges, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 mars 2025 : une charge de 3,0 millions € ; 31 mars 2024 : un produit de 1,4 million €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Depuis le 1^{er} janvier 2025, le régime des « **Fiscale Beleggingsintellingen** » (**FBI**) ne s'applique plus aux SIR qui investissent directement dans l'immobilier, ce qui entraîne une augmentation de l'impôt des sociétés. Pour rappel, les chiffres de 2024 incluent un remboursement non récurrent de 4,2 millions €.

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

L'**EPRA Earnings*** (voir Annexe 4.7.1) atteint 62,6 millions € (31 mars 2024 : 59,8 millions €), soit 1,32 € par action (31 mars 2024 : 1,26 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

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

- Sur le premier trimestre, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁹ et des projets de développement** représente une augmentation de 9,9 millions € sur la période écoulée (31 mars 2024 : une augmentation de 0,9 million €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 mars 2025 représente une charge de 0,8 million € (31 mars 2024 : un produit de 11,0 millions €).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (un produit de 3,4 millions € au 31 mars 2025 contre un produit de 3,9 millions € au 31 mars 2024) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. En 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime UK REIT au Royaume-Uni. À la suite de la cession des actifs suédois, les impôts différés accumulés de 6,8 millions € ont été extournés à la fin du mois de mars.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 mars 2025 : perte de 12,1 millions € ; 31 mars 2024 : perte de 0,0 million €) comprend principalement le portefeuille suédois. Ce portefeuille a été vendu avec une décote limitée de 3,9 % entre la valeur de cession conventionnelle et la dernière juste valeur au 31 décembre 2024. En outre, au cours de la période de détention historique des actifs, les écarts de conversion de devises ont déjà été comptabilisés dans les capitaux propres sur une base trimestrielle et étaient donc déjà reflétés dans l'actif net. À la suite de la cessation des activités en Suède, ces montants ont dû être reclassés des capitaux propres vers le compte de résultat et sont présentés avec la perte sur cession et les coûts de transaction.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 62,8 millions € (31 mars 2024 : 75,6 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 1,32 € (31 mars 2024 : 1,59 €).

⁹ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2024 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 mars 2025. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et de la réserve foncière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.4. Actif net par action

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹⁰, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 77,00 € au 31 mars 2025 (75,70 € par action au 31 décembre 2024).

Actif net par action (en €)	31/03/2025	31/12/2024	
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	77,00	75,70	
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>0,90</u>	<u>0,91</u>	
Actif net	77,90	76,61	
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119	

Nombre d'actions	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2024
Nombre total d'actions cotées en bourse°	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	8.067	8.067	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.542.052	47.542.052	47.550.119
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende ¹	47.550.119	47.550.119	47.550.119

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

¹⁰ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,90 € par action au 31 mars 2025 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 42,7 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

5. Perspectives et dividende

5.1. Perspectives pour 2025

Perspectives pour 2025	
Revenus locatifs estimés	355 millions €
EPRA Earnings*	238 millions €
EPRA Earnings* par action	5,01 €
Dividende brut	4,00 €

Le tableau ci-dessus présente les prévisions pour l'exercice 2025 telles que communiquées dans le communiqué de presse annuel¹¹. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2025 sont estimés à 355 millions € (soutenus par les achèvements du pipeline, une croissance organique d'environ 2,7 % principalement due à l'indexation liée à l'IPC, et un rattrapage non récurrent des loyers conditionnels d'environ 3,8 millions €), ce qui se traduit par 238 millions € d'EPRA Earnings*. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 5,01 € et un dividende brut de 4,00 € par action, à payer en mai 2026. Au 31 mars 2025, l'EPRA Earnings* était supérieur à la prévision budgétaire trimestrielle.

5.2. Dividende pour l'exercice 2024

Pour l'exercice 2024, le Conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut de 3,90 € par action (+3% par rapport au dividende 2023), représentant un taux de distribution de 79 % de l'EPRA Earnings consolidé. Le dividende sera payé à partir du 20 mai 2025, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025.

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

Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel dans un Etat membre de l'Espace économique européen, le précompte mobilier s'élève à seulement 15 %. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1^{er} janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80% jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là et qu'aucun changement majeur n'intervient dans le portefeuille du Groupe, Aedifica estime que le Groupe ne sera plus éligible au taux réduit de précompte mobilier de 15 % à compter du 1^{er} janvier 2026.

¹¹ Voir communiqué de presse du 19 février 2025 pour plus de détails.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

6. Calendrier financier¹²

Calendrier financier	
Assemblée générale ordinaire 2025	13/05/2025
Date ex-coupon n° 35	15/05/2025
Date d'enregistrement	16/05/2025
Païement du dividende relatif à l'exercice 2024	A partir du 20/05/2025
Environmental Data Report 2024	Juin 2025
Résultats semestriels 30/06/2025	30/07/2025 – 07:30
Résultats intermédiaires au 30/09/2025	28/10/2025 – 17:40
Communiqué annuel 31/12/2025	Février 2026
Rapport financier annuel 2025	March 2026
Assemblée générale ordinaire 2026	12/05/2026

¹² Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 600 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 6,1 milliards €.

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

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,3 milliards € au 29 avril 2025.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/03/2024
I. Revenus locatifs	92.977	82.006
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-139	53
Résultat locatif net	92.838	82.059
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.833	2.203
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	-2.802	-2.241
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	22	-153
Résultat immobilier	92.891	81.868
IX. Frais techniques	-603	-709
X. Frais commerciaux	-40	9
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-11	-57
XII. Frais de gestion immobilière	-1.764	-1.693
XIII. Autres charges immobilières	-345	-592
Charges immobilières	-2.763	-3.042
Résultat d'exploitation des immeubles	90.128	78.826
XIV. Frais généraux de la société	-10.222	-9.178
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-77	-213
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	79.829	69.435
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ¹³	-12.083	-74
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9.914	877
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat d'exploitation	77.660	70.238
XX. Revenus financiers	265	763
XXI. Charges d'intérêts nettes	-12.697	-10.035
XXII. Autres charges financières	-1.501	-1.444
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-781	11.024
Résultat financier	-14.714	308
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-388	-220
Résultat avant impôt	62.558	70.326
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	567	5.207
XXVI. Exit tax	-161	135
Impôt	406	5.342
Résultat net	62.964	75.668
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	163	30
Part du groupe	62.801	75.638
Résultat de base par action (€)	1,32	1,59
Résultat dilué par action (€)	1,32	1,59

¹³ Voir paragraphe sur le résultat sur vente d'immeubles de placement à la page 15.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

2. Bilan consolidé

ACTIF	31/03/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	87.363	87.363
B. Immobilisations incorporelles	903	1.047
C. Immeubles de placement	6.036.732	6.117.932
D. Autres immobilisations corporelles	4.158	4.348
E. Actifs financiers non courants	52.006	54.273
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	914	823
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	28.153	31.586
Total actifs non courants	6.210.229	6.297.372
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	84.597	100.207
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	22.912	19.526
E. Créances fiscales et autres actifs courants	10.288	11.334
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	51.878	18.451
G. Comptes de régularisation	16.169	16.934
Total actifs courants	185.844	166.452
TOTAL DE L'ACTIF	6.396.073	6.463.824



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/03/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	718.680	515.505
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	371.745	364.698
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	1.788	1.708
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	62.735
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	58	58
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	31.735	33.471
h. Réserve pour actions propres	-459	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-88.576	-88.576
m. Autres réserves	-669	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	333.883	136.099
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	6.803	6.803
D. Résultat net de l'exercice	62.801	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.704.120	3.642.975
II. Intérêts minoritaires	5.269	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.709.389	3.648.097
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.980.410	2.065.194
a. Etablissements de crédit	1.180.888	1.263.111
c. Autres	799.522	802.083
C. Autres passifs financiers non courants	94.408	94.901
a. Instruments de couvertures autorisés	9.171	10.922
b. Autres	85.237	83.979
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	124
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	129.943	133.238
Total des passifs non courants	2.204.761	2.293.457
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	416.036	448.442
a. Etablissements de crédit	131.836	134.392
c. Autres	284.200	314.050
C. Autres passifs financiers courants	3.257	3.281
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	43.573	48.933
a. Exit tax	1.595	1.400
b. Autres	41.978	47.533
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	19.057	21.614
Total des passifs courants	481.923	522.270
TOTAL DU PASSIF	2.686.684	2.815.727
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.396.073	6.463.824



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et renovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/03/2025	Inv. futur
Projets en cours		126	60	66
Réception 2025		63	50	13
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
FI		22	12	10
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	22	12	10
IE		16	13	3
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	13	3
ES		24	24	0
Tomares Miró ²	Neurocare Home	12	12	0
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	12	12	0
Réception 2026		34	6	28
DE		7	2	5
Am Parnassturm	Vitanas	5	2	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
FI		11	0	11
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	4	0	4
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	7	0	7
UK		16	4	13
The Mount	Hamberley Care Homes	16	4	12
Réception 2027		29	4	25
DE		29	4	25
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	4	25
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		126	60	66
Variation de juste valeur			0	
Arrondi			5	
Montant au bilan			65	

¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2025 (0,83765 EUR/GBP).

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

Au premier trimestre 2025, deux nouveaux projets de développement en Finlande ont été ajoutés au programme d'investissement, tandis que trois projets ont été achevés (voir section 2.1 ci-dessus).



Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

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

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

4.1. Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	5.883.284	5.935.278
+ Actifs détenus en vue de la vente	84.597	100.207
+ Droits d'utilisation sur terrains	75.167	74.011
+ Réserve foncière	12.797	12.966
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.055.845	6.122.462
+ Projets de développement	65.484	95.677
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.121.329	6.218.139

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/03/2025	01/01/2024 - 31/03/2024
Revenus locatifs	92.977	82.006
- Effet des variations de périmètre	-11.396	-2.941
= Revenus locatifs à périmètre constant*	81.581	79.065



Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.3. Coût moyen de la dette*

Aedifica utilise le coût moyen de la dette* et le coût moyen de la dette* (y compris les commissions de non-utilisation) 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 de non-utilisation) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.455.001	2.421.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-12.697	-46.701
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	0	324
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	378	1.429
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-49.960	-44.948
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-927	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris les commissions de non-utilisation) (c)	-53.720	-48.462
Coût moyen de la dette* (y compris les commissions de non-utilisation) (c)/(a)	2,2%	2,0%

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

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

(x 1.000 €)	01/04/2024 - 31/03/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	300.650	290.256
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-49.363	-46.701
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,1	6,2

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

4.5. Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes et courantes	2.396.446	2.513.636
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-51.878	-18.451
Dette nette (IFRS)	2.344.568	2.495.185
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	300.650	290.256
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.522	2.508
EBITDA (IFRS)	303.172	292.764
Dette nette / EBITDA	7,7	8,5

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.6. Capitaux propres

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance utilisé pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » moins les effets cumulés non cash de la revalorisation des instruments de couverture.

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.704.120	3.642.975
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-42.695	-43.214
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.661.425	3.599.761

4.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

4.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2025	31/03/2024
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	62.801	75.638
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-9.914	-877
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	12.083	74
(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	781	-11.024
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Ajustements liés à la structure de financement	0	0
(ix) Ajustements liés aux éléments non-opérationnels et exceptionnels	0	0
(x) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-3.360	-3.922
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	168	77
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	18	-133
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	62.577	59.833
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	1,32	1,26
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	1,32	1,26



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 mars 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.704.120	3.704.120	3.704.120
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	77,90	77,90	77,90
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.704.120	3.704.120	3.704.120
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.704.120	3.704.120	3.704.120
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	128.983	128.983	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-42.695	-42.695	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-903	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			123.628
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	329.084	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.164.653	3.702.142	3.740.385
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	87,58	77,86	78,66
(x 1.000 €)	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.486.901	58%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

Situation au 31 décembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,61	76,61	76,61
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	132.315	132.315	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-43.214	-43.214	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.047	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			115.013
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	333.915	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	86,46	76,63	77,19
(x 1.000 €)			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.845.975	47%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

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

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	31/03/2025							
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>								
Immeubles de placement – pleine propriété	1.256.073	1.167.770	670.810	1.215.114	1.175.000	438.660	25.341	5.948.768
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	3.740	-	80.857	-	-	-	84.597
Moins : Projets de développement	-	-6.134	-	-8.386	-15.110	-12.655	-23.199	-65.484
Immeubles de placement en exploitation	1.256.073	1.165.376	670.810	1.287.585	1.159.890	426.005	2.142	5.967.881
Abattement des frais de transaction estimés	31.640	77.768	69.140	84.952	23.132	42.407	46	329.085
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.287.713	1.243.144	739.950	1.372.537	1.183.022	468.412	2.188	6.296.966
Revenus locatifs bruts annualisés	73.045	63.027	40.687	78.812	70.674	22.255	124	348.624
Charges immobilières ¹	-562	-1.829	-1.922	-988	-1.982	-219	-86	-7.589
Revenus locatifs nets annualisés	72.482	61.198	38.765	77.824	68.692	22.035	39	341.035
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-459	857	809	3.545	-	1.691	-	6.444
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	72.024	62.055	39.574	81.369	68.692	23.727	39	347.479
EPRA NIY (en %)	5,6%	4,9%	5,2%	5,7%	5,8%	4,7%	0,0%	5,4%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,6%	5,0%	5,3%	5,9%	5,8%	5,1%	0,0%	5,5%

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.7.4. EPRA Vacancy Rate*

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2025						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	18.093	17.940	505.484	72.586	-	70.089	0,0%
Allemagne	15.656	15.043	557.911	63.885	-	64.203	0,0%
Pays-Bas	10.248	9.507	347.700	41.496	75	41.730	0,2%
Royaume-Uni	23.813	23.221	335.228	82.357	-	86.598	0,0%
Finlande	16.704	16.330	308.921	70.674	266	68.609	0,4%
Suède	-	-38	-	-	-	-	-
Irlande	5.920	5.822	117.368	23.946	-	23.387	0,0%
Espagne	31	4	15.478	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	90.465	87.829	2.188.090	355.068	341	354.740	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2025	1.235	1.161					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.123	1.123					
Réserve foncière	15	15					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	92.838	90.128					

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2024						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	16.748	16.535	500.580	70.032	-	64.211	0,0%
Allemagne	15.376	14.670	564.024	63.445	-	65.581	0,0%
Pays-Bas	9.605	8.880	347.485	42.182	75	42.935	0,2%
Royaume-Uni	16.990	16.504	320.502	69.991	-	74.390	0,0%
Finlande	14.988	14.128	279.989	63.384	26	61.652	0,0%
Suède	1.198	1.118	18.365	4.709	-	4.403	0,0%
Irlande	5.230	5.159	117.193	21.983	-	20.495	0,0%
Espagne	31	-43	15.449	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	80.166	76.951	2.163.587	335.851	101	333.791	0,0%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	29	40					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.677	1.660					
Réserve foncière	187	175					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	82.059	78.826					

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

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

³ Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 mars 2025 ou 31 mars 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost Ratios* (x 1.000 €)	31/03/2025	31/03/2024
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-13.148	-12.571
<i>Charges relatives à la location</i>	-139	53
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	31	-38
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	22	-153
<i>Frais techniques</i>	-603	-709
<i>Frais commerciaux</i>	-40	9
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-11	-57
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-1.764	-1.693
<i>Autres charges immobilières</i>	-345	-592
<i>Frais généraux de la société</i>	-10.222	-9.178
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-77	-213
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-13.148	-12.571
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	11	57
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-13.137	-12.514
Revenu locatif brut (C)	92.977	82.006
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	14,1%	15,3%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	14,1%	15,3%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	176	430

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2024 d'Aedifica (résumé des informations importantes sur les méthodes comptables) : Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc) qui sont directement liés aux projets de développement.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.7.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total
	31/03/2025 (3 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE			31/03/2025 (3 mois)
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions	264	261	-	-	-	3	-	-	-	-	264
(2) Développement	15.220	27	1.350	-6	6.861	4.396	-	1.678	914	-	15.220
(3) Immeubles en exploitation	1.518	89	603	-14 ²	1.160	236	-136 ²	-420 ²	-	-	1.518
Surface locative incrementale	1	-	14	-	-	-13	-	-	-	-	1
Surface locative non incrementale	1.517	89	589	-14	1.160	249	-136	-420	-	-	1.517
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	351	0	43	0	88	64	0	154	2	-	351
Total capex	17.353	377	1.996	-20	8.109	4.699	-136	1.412	916	-	17.353
Variation des montants provisionnés	54	0	-43	14	-88	-229	136	266	-2	-	54
Total capex en liquidités	17.407	377	1.953	-6	8.021	4.470	0	1.678	914	-	17.407

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

¹ Y compris les « forward purchases ».

² Reprise de charges à payer.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 29 avril 2025 – après la clôture des marchés

4.7.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2025				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.527.117	-	6.273	26.699	1.506.691
Billet de trésorerie	284.200	-	-	-	284.200
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.129	-	-	-	585.129
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	10.373	-	-	921	9.452
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51.878	41	5.107	44	56.982
Dettes nettes (A)	2.354.941	-41	1.166	27.576	2.328.490
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.883.284	-	16.457	41.039	5.858.702
Actifs détenus en vue de la vente	84.597	-	12.224	224	96.597
Projets de développement	65.484	465	-	198	65.751
Réserve foncière	12.797	-	-	310	12.487
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	7	528	-	535
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	6.046.162	472	29.209	41.771	6.034.072
LTV (A/B)	38,95%				38,59%

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