



rapport annuel
2024
housing with care



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- 4 Introduction du CEO
5 Exploiter tout le potentiel de The Mount
7 Un bâtiment scolaire flexible, sur mesure
9 Un endroit comme à la maison

rapport annuel
2024

rapport annuel 2024

Éléments requis

Conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code belge des sociétés et des associations, les éléments requis du rapport financier annuel 2024 d'Aedifica sont présentés dans les chapitres suivants:

- Financial review pages 72-92
- Déclaration de gouvernance d'entreprise pages 93-123
- Facteurs de risque pages 124-134
- Etats financiers pages 135-193

Le présent rapport annuel financier présente une synthèse des activités et des états financiers pour l'exercice financier clôturé le 31 décembre 2024.

 aedifica-reit

 aedifica_reit

 @aedifica_reit

Envoyez-nous vos commentaires

ir@aedifica.eu

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden, CFO –
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager –
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Création et réalisation

www.chriscom.eu

l'équipe Aedifica

Photos

Gunter Binsack, Ashleigh Britten, Dan Chadwick, Eric Herschaft, Mika Huisman, Roope Jakonen, John Jordan, Tommi Levy, Dorian Lohse, Egbert Nijkamp, Wille Nyssönen, Nicolas Peeters, David Plas, Sami Säily, The Owl & Sami Tirkkonen

Aedifica SA

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rue Belliard 40 (bte 11) à 1040 Bruxelles - Belgique

Tel: +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

This annual financial report is also available in English¹.

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands¹.

¹ La version anglaise de ce document représente le document original tel qu'il a été déposé et approuvé par la FSMA, en tant qu'autorité compétente en vertu du Règlement Prospectus. Les versions française et néerlandaise sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



4 HOUSING WITH CARE

- 4 Introduction du CEO
- 5 Exploiter tout le potentiel de The Mount
- 7 Un bâtiment scolaire flexible, sur mesure
- 9 Un endroit comme à la maison

11 AEDIFICA EN BREF

- 12 Profil
- 14 Entretien sur 2024 et l'avenir
- 16 Aedifica en 2024
- 17 Chiffres clés
- 18 Faits marquants

19 STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

- 21 Notre façon de créer de la valeur
- 22 Stratégie

23 NOTRE APPROCHE DE LA RSE

- 25 Chaîne de valeur
- 26 Evaluation de la double matérialité
- 32 Notre cadre RSE
- 33 Nos objectifs RSE
- 34 ODD et Pacte mondial des Nations Unies
- 34 Notations ESG

35 BUSINESS REVIEW

- 37 Portefeuille
- 55 Partenaires
- 63 Organisation
- 72 Financial review

93 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE DE L'ENTREPRISE

124 FACTEURS DE RISQUE

135 ETATS FINANCIERS

- 136 Etats financiers consolidés
- 187 Comptes annuels statutaires abrégés

194 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- 195 Reporting selon les normes EPRA BPR
- 207 Tableau récapitulatif des immeubles de placement
- 225 Vérification externe
- 239 Documents permanents
- 252 Tableau des matières selon les normes EPRA sBPR
- 253 Tableau des matières selon les normes GRI
- 255 Déclarations
- 257 Lexique

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Housing with care

Depuis près de vingt ans, nous œuvrons « avec soin » à la constitution d'un portefeuille d'immobilier de santé à l'épreuve du temps, avec lequel nous contribuons quotidiennement à la qualité de vie de tous ceux qui vivent et travaillent dans nos bâtiments. À travers cette série de trois portraits, nous voulons vous montrer l'impact concret que nous avons en tant qu'entreprise sur toutes nos parties prenantes, qu'il s'agisse de nos partenaires pour la construction, des prestataires de soins de santé, des résidents ou de la communauté locale.

Notre projet de réaménagement de la maison de repos The Mount, près de Londres, est un parfait exemple de la manière dont nous créons des solutions immobilières durables qui répondent aux besoins de la communauté locale. William, notre Asset & Investment Manager, explique comment nous avons pu revaloriser pleinement cette maison de repos grâce à ce réaménagement réalisé en interne.

Nous nous rendrons également à Oulu, dans le Grand Nord, où notre équipe finlandaise a construit un tout nouvel établissement scolaire. Ce projet témoigne de notre collaboration fructueuse avec l'opérateur public du site et prouve que nos concepts immobiliers ont un impact très positif. En effet, les élèves étaient si ravis de leur nouvelle école qu'ils voulaient même y dormir.

Enfin, nous écouterons deux personnes du Clondalkin Lodge à Dublin qui vivent et travaillent

quotidiennement dans l'une de nos maisons de repos. William nous raconte comment il a finalement pu trouver un logement chez nous après avoir changé deux fois de maison de repos. Dairai explique comment nous pouvons aider nos locataires à faire des économies grâce à une conception efficace des bâtiments et les aider à offrir aux résidents la meilleure qualité de vie possible.

Je tiens à remercier tous ceux qui ont contribué à ces trois récits. J'espère que leurs expériences vous permettront de mieux comprendre la valeur ajoutée que nous créons pour la société chez Aedifica.

« Avec notre portefeuille d'immobilier de santé, nous contribuons quotidiennement à la qualité de vie de tous ceux qui vivent et travaillent dans nos bâtiments. »

Stefaan Gielens
CEO

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION
DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



Réaménagement de la maison de repos The Mount à Wargrave

- Investissement: environ 14 millions £
- Achèvement prévu: Q2 2026
- Augmentation de la capacité: de 35 à 65 résidents
- A l'épreuve du temps: propriété à haute efficacité énergétique avec un score CPE « A »
- Premier projet développé en interne par l'équipe britannique d'Aedifica
- Création de valeur ajoutée grâce à des partenariats solides, une attention particulière portée au développement durable et à l'implication de la communauté

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aujourd'hui, The Mount est un chantier en pleine effervescence. Depuis plus de deux ans, Aedifica travaille avec trois partenaires sur un projet de réaménagement du bâtiment obsolète en une maison de repos ultramoderne. Maintenant que tous les permis ont été obtenus, les travaux ont enfin commencé. D'ici mi-2026, une nouvelle maison ouvrira ses portes pour accueillir 65 résidents.

Aucun effort n'a été épargné dans la conception pour que le bâtiment contribue autant que possible au bien-être des résidents et intègre l'établissement dans la communauté locale.

William Selby, Asset & Investment Manager d'Aedifica au Royaume-Uni, nous guide à travers le lieu et nous donne un aperçu en avant-première.



Notre approche collaborative nous permet de délivrer un bâtiment de qualité supérieure.

William Selby
Asset & Investment
Manager



« Avant même d'être démolie, l'ancien bâtiment n'était plus aux normes actuelles depuis un certain temps. Lorsque nous avons commencé à réfléchir à ce que nous allions faire de la propriété, il est rapidement devenu évident qu'elle méritait plus qu'une simple rénovation », explique William, qui gère le projet pour Aedifica depuis 2022.

La maison de repos est située à Wargrave, un village aisé près de Henly-on-Thames, à seulement 20 km de Londres, où la demande pour de l'immobilier de santé est en pleine croissance. Pour exploiter pleinement le potentiel de son emplacement, il a été décidé de s'associer à Hamberley Care Homes, un opérateur expérimenté de premier plan, et de doubler la capacité du site pour atteindre 65 résidents.

« Notre objectif était de faire passer The Mount du « bas du classement » au « top 5 » de notre portefeuille », explique William. « C'est pourquoi nous avons opté pour une nouvelle construction plus spacieuse et plus durable. Nous avons ensuite tout mis en place : développement de dossier commercial, prise de contact avec les autorités, demande de permis, information des résidents locaux et, bien sûr, sélection minutieuse des partenaires adéquats pour façonner ce projet selon la vision d'Aedifica selon leur expertise spécifique », ajoute William.

Outre l'opérateur de soins Hamberley Care Homes, le projet implique FED 3 Project Managers, Pozzoni architects - spécialistes de la conception de maisons de repos - et Lawrence Baker Construction, un entrepreneur qui a déjà réalisé plusieurs maisons de repos Aedifica.

Paré pour l'avenir: l'accent sur le confort et l'efficacité énergétique

Le projet est la troisième collaboration entre Aedifica et Hamberley. Avec 22 maisons de repos sous sa gestion, l'opérateur de soins apporte une connaissance et une expérience approfondies des besoins et des souhaits des résidents.

Ils ont regroupé ces connaissances dans un manuel opérationnel détaillé dans lequel le bien-être des personnes âgées est le principe directeur: de la taille des chambres et des salles d'activités à la technologie facile à utiliser, en passant par la hauteur des interrupteurs et même la couleur des fauteuils. Rien n'est laissé au hasard pour assurer les meilleurs soins possibles et une liberté individuelle maximale. Les installations comprendront un café et une réception ouverts, un cinéma, un salon de coiffure, une salle à manger privative, un bar et une salle d'activités. Il y aura également de l'espace pour toutes sortes d'activités en plein air: les résidents pourront se promener, jardiner, faire de l'exercice ou simplement s'asseoir pour discuter ou pique-niquer.

« Nous avons écouté attentivement et revu la conception avec Hamberley. Forts de notre expérience, notamment dans les projets d'efficacité énergétique, nous avons travaillé en étroite collaboration et avons continué à respecter le principe du rapport qualité-prix pendant la phase de construction », explique William.

La maison de repos sera à l'épreuve du temps à tous les égards. Elle répondra aux normes les plus strictes, non seulement en termes de soins et de confort, mais aussi en termes de durabilité. Le bâtiment sera équipé de systèmes à haut rendement énergétique: des pompes à chaleur fourniront un chauffage durable et entièrement électrique, tandis qu'un vaste système de panneaux solaires sur le toit alimentera le bâtiment en énergie renouvelable.

Impliquer la communauté

Toutes les spécifications sont désormais respectées dans les moindres détails par l'entrepreneur enthousiaste Matthew Tucker de Lawrence Baker Construction, qui peut maintenant voir le projet prendre forme. « La maison de repos disposera de larges couloirs, de nombreuses options de rangement, d'un accès facile, de divers salons pour se réunir et même d'un espace adapté au Covid », explique-t-il.

Matthew vit lui-même à Wargrave et passe beaucoup de temps sur le chantier en raison de son implication particulière dans le projet. « J'ai un faible pour ce chantier. J'ai pris l'initiative d'emmener régulièrement les écoles locales visiter le site. Peut-être que je pourrai faire de mes propres enfants ou leurs amis de futurs entrepreneurs », dit-il en riant. Matthew se concentre également sur la communauté locale en embauchant des travailleurs locaux et en accordant une attention particulière à l'aménagement des rues afin de ne pas perturber le calme des environs.

Après tout, c'était une exigence des autorités locales: aucune perturbation ni désagrément. Ces questions ont également été discutées avec Aedifica, le moteur de ce projet. « Vous voyez ici ce que nous pouvons réaliser grâce à une bonne collaboration. De la conception à la réalisation, nous privilégions la communication ouverte, la transparence et la satisfaction du client pour établir la confiance dont nous avons besoin », conclut William. « Notre approche collaborative nous permet de livrer un bâtiment de qualité supérieure. De plus, nous prévoyons de réaliser d'autres projets similaires créateurs de valeur dans un avenir proche. »

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION
DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



Anne Moilanen
Directrice de l'école
de Hiukkavaara

Extension d'une école à Oulu (Finlande)

- Investissement: environ 12 millions €
- Achèvement en décembre 2024
- Extension d'une école faisant partie d'un centre communautaire public
- L'équipe locale d'Aedifica s'est vu attribuer le projet après avoir remporté un appel d'offres public
- Salles de classe spécialement adaptées au modèle d'apprentissage de l'école

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



La vision claire du locataire sur la fonctionnalité du bâtiment a permis de faciliter le processus de conception.

Notre approche collaborative avec les autorités publiques et tous les autres partenaires impliqués a permis d'obtenir un résultat dont nous pouvons tous être fiers.

Elina Suikki
Project Manager
chez Hoivatilat

Lorsque nous arrivons au centre communautaire Hiukkavaara à Oulu, toute la zone est recouverte d'une couche de neige fraîche. Hoivatilat, l'équipe locale d'Aedifica en Finlande, a récemment achevé l'extension du bâtiment scolaire.

Début janvier 2025, dix groupes d'élèves de la première à la quatrième année ont pu commencer leur deuxième semestre de cours dans des salles de classe flambant neuves.

Nous avons reçu un accueil enthousiaste de la part d'Anne Moilanen, la directrice de l'école: « Nous sommes très satisfaits de la fonctionnalité et de la conception du nouveau bâtiment scolaire. Il est vraiment adapté à son usage! »

L'école Hiukkavaara fait partie d'un centre communautaire qui abrite également une crèche, un centre pour les jeunes et une bibliothèque. L'ensemble du complexe est géré par la ville d'Oulu. Anne a un lien de longue date avec l'école. Dès le début, elle a participé à la conception du bâtiment scolaire initial, qui a été achevé en 2017.

Avec l'augmentation du nombre d'élèves, il est vite devenu évident que l'école n'était pas assez grande. « Nous avons connu une croissance considérable en moins de huit ans. Grâce à la nouvelle extension de Tahtimarssi, nous pouvons accueillir 350 élèves supplémentaires, ce qui signifie que nous pouvons désormais accueillir près d'un millier d'enfants », explique Anne.

Une approche professionnelle

L'extension de l'école a été attribuée à la suite d'un appel d'offres public, remporté par Hoivatilat grâce à une proposition mûrement réfléchie. « Nous avons été agréablement surpris par la manière dont nos souhaits ont été pris en compte », déclare Anne, qui revient avec satisfaction sur la collaboration.

« L'approche d'Hoivatilat est très professionnelle: il y a eu une bonne communication et notre avis a toujours été pris en compte. Le projet a été géré de manière exemplaire et a également pleinement répondu à nos objectifs en termes de durabilité, d'impact environnemental et d'efficacité énergétique », ajoute Anne. « Pendant tout ce temps, nous avons eu le sentiment d'être entre des mains expertes et nous pouvions presque faire confiance aveuglément au bon déroulement du processus de construction. »

Des espaces flexibles pour un modèle d'apprentissage innovant

La directrice de l'école nous fait visiter les lieux et nous montre comment le bâtiment a été spécialement conçu pour répondre aux besoins du modèle d'apprentissage de l'école. « Les espaces du nouveau bâtiment sont facilement adaptables et conviennent aussi bien à l'enseignement en grands groupes qu'au travail en équipes plus petites. »

Cette flexibilité spatiale était une exigence. Après tout, Hiukkavaara ne fonctionne pas avec des salles de classe traditionnelles, mais avec des espaces d'apprentissage ouverts ou « nids ». Il s'agit d'espaces d'enseignement et de travail flexibles qui peuvent être facilement transformés grâce à un mobilier mobile.

Elina Suikki, responsable de projet chez Hoivatilat, explique comment les souhaits de l'école ont été pris en compte dans la conception des nids: « Après avoir reçu du feedback, nous avons créé une salle d'apprentissage commune. Cette salle est le centre de toutes les zones de regroupement (nids) et peut également être utilisée comme espace d'apprentissage flexible. »

Répondre aux besoins de chacun

« L'extension est de la bonne taille, fonctionnelle et répond à nos besoins. Nous sommes également très satisfaits des grandes fenêtres et des portes coulissantes en verre entre les salles de classe. Le nouveau bâtiment est si agréable que certains élèves ont même dit qu'ils aimeraient passer la nuit à l'école », poursuit Anne.

Elle fait également l'éloge des grandes entrées avec des espaces de rangement pour les chaussures, de la salle de sport spacieuse et du fait qu'il n'y a pas de couloirs inutilement longs dans le bâtiment. Visuellement, l'école est tout simplement magnifique et la palette de couleurs est en harmonie avec la nature. « Les élèves, leurs encadrants et notre personnel sont tous aux anges. »



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

« Une résidente, qui était restée temporairement parce que son immeuble était en rénovation, ne voulait plus repartir parce qu'elle se sentait comme chez elle ici. »

Un endroit
comme
à la maison



Clondalkin Lodge à Dublin (IE)

- Investissement: environ 38 millions €
- Achèvement en juillet 2023
- Opérateur: Bartra Healthcare
- Un bâtiment flambant neuf qui s'intègre parfaitement dans son environnement historique
- Conçu en mettant l'accent sur le bien-être des résidents
- Pérennité: établissement à haut rendement énergétique avec une cote énergétique du bâtiment (CEB) de « A3 »

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Je n'ai aucun souci ici. C'est un endroit merveilleux où je me sens bien et où je peux faire ce que je veux.

William Hankard
Résident



C'est formidable de voir comment nous pouvons écrire un nouveau chapitre pour et avec la communauté locale dans ce lieu historique.

Henry Roe
Property Manager

Juste en-dessous de la tour emblématique de l'église de l'Immaculée Conception, dans le centre de Clondalkin, dans la périphérie de Dublin, se trouve la maison de repos Clondalkin Lodge.

Le nouveau bâtiment, qui peut accueillir 150 résidents, vient tout juste d'être achevé. Aedifica a investi dans un établissement de soins qui est non seulement économe en énergie et durable, mais qui a également été spécialement conçu pour favoriser le bien-être de ses résidents.

Le résultat a été si concluant que les personnes qui n'y séjournaient que temporairement ne voulaient plus en partir.

Nous visitons Clondalkin Lodge avec Henry Roe, gestionnaire immobilier du portefeuille d'Aedifica en Irlande. Il explique l'histoire unique du bâtiment: « Le nouveau bâtiment repose en fait sur les fondations d'un ancien couvent qui, avec l'église, formait un seul complexe. Nous combinons donc en fait un savoir-faire du 18^{ème} et du 21^{ème} siècle. C'est merveilleux de voir comment nous pouvons écrire un nouveau chapitre pour et avec la communauté locale en ce lieu à l'histoire si riche. »

Malgré son environnement historique, la maison de repos est à la pointe de la technologie. Le bâtiment est très compact et économe en énergie grâce à son enveloppe parfaitement isolée. En outre, des investissements ont été réalisés dans un système de cogénération qui réduit la consommation d'énergie. Lorsque nous entrons dans le bâtiment et rencontrons les personnes qui y vivent et y travaillent, il devient rapidement évident que durabilité et confort vont de pair ici.

Se blottir sous le clocher de l'église

« Je suis un vieillard ennuyeux et rigide », c'est ainsi que William Hankard, 85 ans, ancien comptable, se décrit. Mais Dairai Chirimumimba, la directrice de la maison de repos, le corrige: « Il est intelligent et vif d'esprit et c'est un compagnon bavard. » William est à la retraite depuis dix-neuf ans, mais après avoir frôlé la mort à trois reprises, il est toujours bien vivant. « Avec une prime de plus de neuf ans par rapport à l'âge moyen, j'ai largement profité de ma pension », dit en riant le comptable qui sommeille en lui.



William est un expert en matière de qualité des maisons de repos. Il a déjà vécu dans plusieurs d'entre elles, il est donc bien placé pour les comparer: la première et la deuxième maisons de repos dans lesquelles il a vécu présentaient des problèmes de sécurité qui l'ont contraint à partir. C'est ainsi qu'il s'est retrouvé à Clondalkin Lodge.

Tout est neuf ici, il se sent en sécurité et mène une vie insouciant. Il ne trouve rien à redire à ce bâtiment. Sauf peut-être que sa chambre est un peu trop petite pour son passe-temps favori: l'écriture.

William adore étaler d'innombrables feuilles de papier dans sa chambre, découper et coller des illustrations, faire des copies, puis relier ses livres qu'il a assemblés lui-même. Ainsi, cet artisan écrivain et éditeur écrit des réflexions sur le rosaire pour ses camarades résidents, inspirées par Padre Pio.

« Je n'ai aucun souci ici. C'est un endroit merveilleux où je me sens bien et où je peux faire ce que je veux. J'aime retrouver mes amis dans le coin douillet près du salon, au restaurant ou dans la salle de séjour, où j'aime aussi regarder la télévision. »

Des coûts minimaux, une qualité de vie maximale

Le personnel soignant s'est également bien intégré et est très satisfait de l'agencement

intelligent de la maison de repos. Le bâtiment dispose de locaux de soins spacieux, de nombreux espaces de rangement et de larges couloirs pour manœuvrer. De plus, chaque étage a sa propre couleur afin que les résidents puissent facilement s'orienter. « Clondalkin est un endroit merveilleux où travailler », déclare Dairai. « De plus, notre propriétaire est un partenaire fiable et toujours disponible. Cela me rassure. »

Dairai souligne que les applications technologiques intégrées dans le bâtiment facilitent la vie des prestataires de soins: « Il y a eu beaucoup d'investissements dans la technologie et, heureusement, cela n'a pas abouti à des systèmes difficiles à utiliser pour nos résidents et notre personnel. »

Elle explique également que la technologie permet à l'exploitant de réaliser des économies. « Tout a été bien pensé: des coûts minimum et une qualité de vie maximum. »

Pour Dairai, le bien-être des résidents reste une priorité absolue, et elle a une anecdote à nous partager avant que nous ne partions. « Catherine est récemment venue au Clondalkin Lodge pour un séjour temporaire, car le bâtiment dans lequel elle vivait à l'époque était en cours de rénovation. Cependant, elle ne voulait pas y retourner après la rénovation, car elle se sentait ici comme chez elle. »

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Entretien sur 2024 et l'avenir
- Aedifica en 2024
- Chiffres clés
- Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

« Nous créons de la valeur ajoutée pour la société en développant des établissements de soins à la pointe, adaptés aux besoins de leurs utilisateurs et améliorant leur qualité de vie. »

Aedifica en bref

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

Profil

- Entretien sur 2024 et l'avenir
- Aedifica en 2024
- Chiffres clés
- Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Depuis près de 20 ans, Aedifica construit l'immobilier de santé du futur. Dans huit pays européens, nous développons et investissons dans des concepts de soins durables et innovants qui donnent aux personnes l'espace nécessaire pour être soignées de la manière qu'elles préfèrent.

Grâce à l'efficacité de notre stratégie et à notre expertise, notre portefeuille immobilier a pu croître en moyenne de 21% chaque année, pour atteindre aujourd'hui une valeur de plus de 6,2 milliards €. En 2024, grâce à l'attention constante que nous portons à l'exécution de notre programme d'investissement et à la gestion de notre portefeuille, Aedifica a une fois de plus obtenu d'excellents résultats tout en conservant un taux d'endettement sain et en maintenant le coût de la dette à un niveau raisonnable.

La capacité d'Aedifica à réaliser ces résultats démontre la résilience du 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.

Grâce à l'amélioration des performances des exploitants et à un environnement macroéconomique plus favorable dans lequel les taux d'intérêt à court terme ont commencé à baisser et l'inflation à diminuer, le sentiment du marché est en train de changer et Aedifica est en excellente position pour faire face à cette dynamique.



PROFIL

Housing with care

Tout est résumé dans notre slogan. Aedifica est une entreprise belge cotée en bourse spécialisée dans l'offre de concepts immobiliers innovants et durables aux opérateurs de soins européens et à leurs résidents. Aedifica se concentre en particulier sur le logement des seniors nécessitant des soins.

La durabilité sociale constitue le moteur de notre action. Nous voulons créer de la valeur ajoutée pour la société en développant des projets immobiliers innovants qui répondent aux besoins des usagers et améliorent leur qualité de vie. Nous investissons non seulement dans l'immobilier, mais aussi dans la société.

Nous voulons offrir à nos actionnaires un investissement immobilier fiable, avec un rendement attractif qui est le fruit de la stratégie efficace que nous avons développée au cours des 19 dernières années. Cette stratégie vise à associer un portefeuille diversifié et de haute qualité qui génère des revenus locatifs récurrents et indexés combiné à des partenariats à long terme avec des leaders du secteur, une équipe expérimentée et un esprit de collaboration.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. L'action fait également partie de l'indice BEL ESG, qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Entretien sur 2024 et l'avenir
Aedifica en 2024
Chiffres clés
Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



RÉSIDENCE LE DOUAIRE
MAISON DE REPOS À ANDERLUES (BE)

Pourquoi investir ?

- 1** **Pure-play** SIR dans l'immobilier de santé en Europe
- 2** **Solides tendances démographiques sous-jacentes** > page 45
- 3** **Financement public** soutenant nos locataires
- 4** **Potentiel de croissance à long terme**
- 5** **19 ans** durée moyenne pondérée des baux > page 40
- 6** **La valorisation résiliente du portefeuille** > page 84
- 7** **Un bilan sain** > page 78
- 8** **Expérience solide** en matière d'investissement et de financement
- 9** **Dividende attractif** amplement couvert par les flux de trésorerie opérationnels > page 91

2005
• CONSTITUTION D'AEDIFICA

2012
• 100 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2015
• 150 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2017
• 220 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2020
• PREMIER INVESTISSEMENT EN FINLANDE & SUÈDE : OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SUR HOIVATILAT OYJ
• 710 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
• INCLUSION DANS L'INDICE BEL 20

2022
• 310 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
• LANCEMENT DE LA TRAJECTOIRE ZÉRO ÉMISSION NETTE DE GES

LE PORTEFEUILLE A FRANCHI LA BARRE DES 6 MILLIARDS €

05

06

12

13

15

16

17

19

20

21

22

23

2024

2006

• ENTRÉE EN BOURSE SUR Euronext Brussels
• PREMIERS INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER DE SANTÉ

2013

• PREMIERS INVESTISSEMENTS EN ALLEMAGNE

2016

• PREMIERS INVESTISSEMENTS AUX PAYS-BAS

2019

• PREMIERS INVESTISSEMENTS AU ROYAUME-UNI
• COTATION SECONDAIRE SUR Euronext Amsterdam
• 420 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
• INVESTISSEUR EN IMMOBILIER DE SANTÉ « PURE-PLAY » : DÉSINVESTISSEMENT DES APPARTEMENTS & HÔTELS

2021

• PREMIERS INVESTISSEMENTS EN IRLANDE & ESPAGNE
• 330 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
• ÉMISSION OBLIGATAIRE DURABLE DE 500 MIO €

2023

• INCLUSION DANS L'INDICE BEL ESG
• 410 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Entretien sur 2024 et l'avenir

Aedifica en 2024

Chiffres clés

Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Le sentiment du marché est en train de changer. Avec un bilan solide et un portefeuille bien positionné, nous sommes en excellente position pour y répondre.

Stefaan Gielens

Chief Executive Officer

ENTRETIEN SUR 2024 ET L'AVENIR

Forts des solides résultats d'Aedifica, Serge Wibaut, président du conseil d'administration, et Stefaan Gielens, CEO, reviennent ensemble sur l'exercice 2024. Ils se projettent également dans ce que 2025 leur réserve.

Le cap des 6 milliards € franchi grâce à l'exécution du pipeline

SERGE WIBAUT : En 2024, nous nous sommes principalement concentrés sur l'exécution de notre programme d'investissement en cours et sur la gestion du portefeuille. Mais commençons par un fait amusant : avec un portefeuille de 6,2 milliards €, nous avons franchi une étape importante. Nos 635 établissements de soins accueillent désormais près de 50.000 résidents et enfants.

STEFAN GIELENS : En effet. Bien que nous ayons réalisé un certain nombre de nouveaux investissements - en particulier au Royaume-Uni - l'augmentation de notre portefeuille est principalement liée au grand nombre d'achèvements du programme d'investissement. Nous avons livré 31 projets pour un montant total de 297 millions €. Cela a réduit la taille du programme d'investissement à environ 160 millions € à la fin de l'année.

En conséquence, le pipeline a été réinitialisé : tous les projets qui avaient été annoncés dans un contexte de taux d'intérêt différents sont maintenant achevés et contribuent aux revenus locatifs. Cela nous permet de réalimenter le pipeline avec de nouveaux projets à des rendements attrayants.

DÉSINVESTISSEMENTS STRATÉGIQUES

SW : Nous nous sommes également concentrés sur la gestion des actifs. Dans le cadre du programme de rotation des actifs stratégiques, nous avons vendu quinze propriétés pour un total de 98 millions €. Ces désinvestissements permettent soit d'optimiser la composition et la qualité des actifs de notre portefeuille, soit de générer du capital qui peut être recyclé pour financer de nouvelles opportunités d'investissement offrant de meilleurs rendements.

SG : Les désinvestissements stratégiques se poursuivront en 2025. En février, nous avons cédé 22 propriétés en Suède et annoncé la vente du portefeuille restant de 6 écoles (maternelles). Nous avons décidé de vendre ce portefeuille car sa contribution à l'EPRA Earnings était limitée par rapport aux autres segments du Groupe. Le produit de la cession sera réinvesti dans les mois à venir et contribuera à l'amélioration du bénéfice par action.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Entretien sur 2024 et l'avenir

Aedifica en 2024

Chiffres clés

Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Bilan solide

SW: En ce qui concerne le financement de nouveaux investissements, le fait que nous soyons bien positionnés pour saisir de nouvelles opportunités est également dû à la solidité de notre bilan. Nous avons maintenu un taux d'endettement consolidé d'environ 41 %, bien en deçà du seuil de 45 % qu'Aedifica s'impose dans sa politique financière.

SG: De plus, la valorisation du portefeuille à périmètre constant était positive durant 2024, ce qui confirme la résilience de l'immobilier de santé.

SW: A 2,0 %, nous avons réussi à maintenir le coût moyen de la dette à un niveau raisonnable grâce aux couvertures de taux d'intérêt en place - avec une maturité moyenne pondérée de plus de 4 ans - couvrant près de 90 % de notre dette financière.

SG: En outre, nous avons renforcé nos ressources financières en contractant 355 millions € de (re)financements bancaires à long terme. Avec un montant non utilisé de 673 millions € sur les lignes de crédit engagées à la fin de 2024, nous disposons de ressources plus que suffisantes pour financer l'exécution de notre programme d'investissement et nos besoins de liquidités en 2025. Fin juillet, S&P a également confirmé la solidité de notre bilan en réaffirmant sa notation BBB avec une perspective stable.

Résultats solides soutenant un dividende en hausse

SW: Tout en nous concentrant sur l'exécution du programme d'investissement, l'ajustement du portefeuille et le maintien d'un bilan sain, nous avons été en mesure de réaliser de solides résultats en 2024.

SG: Les revenus locatifs ont augmenté de 8 % pour atteindre 338 millions €, non seulement grâce aux revenus supplémentaires provenant des projets achevés, mais aussi à l'indexation des loyers qui s'élève à 3,1%. Il en résulte un EPRA Earnings de 235 millions €, en hausse de 7 % par rapport à l'année précédente.

SW: Ces excellents résultats nous permettent de proposer à l'assemblée générale un dividende brut de 3,90 € par action, en maintenant le taux de distribution à un niveau conservateur. Bénéficiant à nouveau du précompte mobilier réduit de 15%, nos actionnaires disposent d'un rendement net du dividende de 6 % à la fin de l'année 2024.

SG: En outre, nous prévoyons une augmentation de l'EPRA Earnings à 238 millions € en 2025, ce qui donne un EPRA Earnings par action de 5,01 €. Cela nous permettra d'augmenter le dividende brut pour 2025 de 2,5 % à 4,00 € et de maintenir un taux de distribution prudent d'environ 80 % d'EPRA Earnings consolidé.

Un nouveau cycle s'amorce

SW: Avec de tels résultats et un tel bilan, nous avons non seulement confirmé la résilience de l'immobilier de santé, mais nous sommes également armés pour un nouvel exercice qui pourrait offrir des opportunités intéressantes. Des signes clairs indiquent que le marché de l'immobilier de santé entre dans un nouveau cycle.

SG: En effet, soutenus par des taux d'occupation en hausse et des taux de couverture de loyer améliorés, 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.

SW: Cette question est d'autant plus pertinente que cette tendance démographique devrait s'accélérer dans les années à venir, car de plus en plus de personnes vieillissent, vivent plus longtemps et développent des pathologies liées à l'âge qui nécessitent des soins spécifiques. Cela entraînera une demande de capacités supplémentaires dans la seconde moitié des années 2020.

SG: Nous pouvons conclure que, grâce à l'amélioration des performances des opérateurs et à un environnement macroéconomique plus favorable, le sentiment du marché est en train de changer. Avec un bilan solide et un portefeuille bien positionné, nous sommes en excellente position pour y répondre.



Tous les projets annoncés dans un contexte de taux d'intérêt différents sont maintenant achevés et contribuent aux revenus locatifs. Cela nous permet de réalimenter le pipeline avec de nouveaux projets à des rendements attrayants.

Serge Wibaut

Président du conseil d'administration

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Entretien sur 2024 et l'avenir

Aedifica en 2024

Chiffres clés

Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

AEDIFICA EN 2024

Royaume-Uni¹

118 sites
>7.600 résidents
349.500 m²
1.279 mio €
en juste valeur
36 mio € de pipeline
22 ans de WAULT
6,4% rendement locatif

Belgique

79 sites
>8.200 résidents
505.500 m²
1.255 mio €
en juste valeur
19 ans de WAULT
5,7% rendement locatif

Allemagne

99 sites
>10.000 résidents
567.900 m²
1.176 mio €
en juste valeur
37 mio € de pipeline
21 ans de WAULT
5,5% rendement locatif

Finlande

217 sites
4.000 résidents
& 12.300 enfants
299.800 m²
1.132 mio €
en juste valeur
48 mio € de pipeline
12 ans de WAULT
6,0% rendement locatif

Pays-Bas

70 sites
3.200 résidents
350.400 m²
673 mio € en juste valeur
15 ans de WAULT
6,1% rendement locatif

Irlande

22 sites
2.300 résidents
117.400 m²
425 mio € en juste valeur
16 mio € de pipeline
23 ans de WAULT
5,6% rendement locatif

Suède

28 sites
160 résidents
& 1.100 enfants
24.000 m²
94 mio € en juste valeur
11 ans de WAULT
6,3% rendement locatif

Espagne

2 sites en construction
300 résidents
15.500 m²
2 mio € en juste valeur
24 mio € de pipeline
30 ans de WAULT

Notre portefeuille

635 sites
35.900 résidents
13.500 enfants
2.230.000 m² surface totale
100% taux d'occupation

6.122 mio € juste valeur²
160 mio € de pipeline
19 ans de WAULT³
5,9% rendement locatif⁴

1. Les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique.

2. Juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente² et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

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

4. 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 comme la réparation et l'entretien de la toiture, la structure et les façades du bâtiment (contrats « double net »).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Entretien sur 2024 et l'avenir

Aedifica en 2024

Chiffres clés

Faits marquants

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

Chiffres clés immobiliers	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ²	6.218	5.849	5.704
Nombre de bâtiments	635	617	622
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,9%	5,8%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,3%	5,3%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	5,4%	5,1%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,1%	0,1%	0,4%
WAULT (en années)	19	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,3%	5,2%	4,2%
Chiffres clés financiers	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs (en millions €)	338,1	314,2	273,1
EPRA Earnings* (en millions €) ³	234,6	219,6	181,4
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	204,8	24,5	331,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	14,2%	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	14,1%	15,4%	15,9%
Taux d'endettement (en %)	41,3%	39,7%	43,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,9%	1,7%	1,3%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	2,0%	1,9%	1,4%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,8	4,4	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,2	5,9	7,5
Ratio de couverture (en %)	89,0%	95,8%	88,7% ⁵
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,4	5,1	6,6
Dette nette/EBITDA*	8,5	8,4	10,5
Chiffres clés par action	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
EPRA Earnings* (en €/action)	4,93	5,02	4,76
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	4,31	0,56	8,71
EPRA NRV* (en €/action) ⁶	86,46	84,17	91,74
Valeur de l'Actif Net (en €/action) ⁶	76,61	75,20	82,37
Dividende (brut, en €/action)	3,90	3,80	3,70

4,93€/action

EPRA Earnings*

3,90€/action

dividende brut proposé

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 43 des états financiers consolidés.

1. Voir la section « Résumé des états financiers consolidés » à la page 80 et suivantes pour plus d'informations sur les chiffres clés des 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. L'EPRA Earnings* comprend un remboursement d'impôt exceptionnel de 4,2 millions € en 2024 et de 9,0 millions € en 2023 à la suite de l'obtention du régime Fiscale Belegging-sintellingen (FBI) aux Pays-Bas (voir page 82). En excluant les remboursements d'impôts exceptionnels, l'EPRA Earnings* par action est passé de 4,82 € en 2023 à 4,85 € en 2024.
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. Le ratio de couverture de 88,7 % comprend des swaps à terme débutant au début du mois de janvier 2023. Au 31 décembre 2022, le ratio de couverture s'élevait à 78,2 %.
6. Pour les exercices antérieurs à 2024 : avant déduction du dividende.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Entretien sur 2024 et l'avenir
- Aedifica en 2024
- Chiffres clés
- Faits marquants**

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



PRIESTY FIELDS
MAISON DE REPOS À CONGLETON (UK)

FAITS MARQUANTS

Portefeuille franchit la barre des 6 milliards €

31 projets réalisés pour un montant total de 297 millions €

188 millions € de nouveaux investissements et développements

100 millions € de désinvestissements stratégiques
> pages 73-75

Bilan solide

41,3% de taux d'endettement

Notation d'investissement **BBB** avec une perspective stable réaffirmée par S&P

355 millions € de (re)financement à long terme et une marge de manœuvre importante

Les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de 355 millions € de (re)financements bancaires à long terme. La marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 673 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et couvrir les besoins de liquidités.

> page 78

Un cadre de travail agréable

131 collaborateurs

21,4 heures de formation par employé

92% des collaborateurs recommandent Aedifica comme un lieu de travail agréable
> pages 63-69

Réinitialisation du pipeline

L'achèvement de projets a réduit le programme d'investissement à 160 millions €. En conséquence, le pipeline a été réinitialisé : tous les projets annoncés dans un environnement de taux d'intérêt différent sont maintenant achevés et contribuent aux revenus locatifs, ce qui nous permet de remplir le pipeline avec de nouveaux projets à des rendements attrayants.

> pages 43-44

Résultats solides soutenant un dividende en hausse

- **+8%** d'augmentation des revenus locatifs par rapport à l'année précédente (+3,3% à périmètre constant)
- **+7%** d'augmentation de l'EPRA Earnings* par rapport à l'année précédente
- **+3%** d'augmentation du dividende par rapport à l'année précédente
- **79%** taux de distribution durable

> pages 80-85

Excellentes notations ESG

Nos efforts en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoignent les excellents résultats que nous avons obtenus dans le cadre de diverses évaluations RSE. Pour le GRESB, nous avons obtenu 75/100, soulignant les efforts d'Aedifica pour réduire ses émissions de carbone. Tout en conservant notre excellent score MSCI « A », nous avons encore réduit notre note de risque Sustainability de « Faible » (11,0) à « Négligeable » (9,3).

> page 34

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION
DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



«Au-delà des bâtiments, c'est dans la création de valeur pour toutes les parties prenantes que nous investissons.»

Stratégie & création de valeur

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



En tant qu'investisseur et développeur, Aedifica se spécialise dans l'immobilier innovant et durable qui répond aux besoins des opérateurs de soins et de leurs clients à travers l'Europe, plus particulièrement dans le logement des seniors ayant des besoins élevés en matière de soins.

Au-delà des bâtiments, c'est dans la création de valeur pour toutes les parties prenantes que nous investissons.

- Grâce à nos bâtiments, nous cherchons à améliorer la qualité de vie de leurs utilisateurs et à réduire leur impact sur l'environnement.
- Nos solutions immobilières sur mesure contribuent à la réussite de nos locataires.
- Nous favorisons l'épanouissement de nos collaborateurs en leur offrant un lieu de travail sain et inclusif.
- Les revenus locatifs de notre portefeuille offrent des rendements stables aux investisseurs.

Grâce à une stratégie couronnée de succès ces 19 dernières années, Aedifica fait désormais figure de référence sur le marché de l'immobilier de santé coté en Europe. Et nous ne nous arrêterons pas là.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOTRE FAÇON DE CRÉER DE LA VALEUR

Pour créer de la valeur durable pour nos parties prenantes et la société en général, nous achetons, développons et gérons de l'immobilier de santé, en mobilisant des ressources telles que notre portefeuille, nos partenariats, notre organisation et notre solidité financière.

TENDANCES

Population vieillissante

- La population européenne vieillit, ce qui accroît le besoin en immobilier de santé spécialisé.

Urbanisation

- L'Europe poursuit son urbanisation, créant ainsi une demande de concepts d'immobilier de santé intégré comprenant une variété de services.

Consolidation

- Les prestataires de soins privés et publics s'appuient de plus en plus sur des investisseurs privés pour financer leurs infrastructures immobilières de soins à mesure qu'ils développent ou adaptent leurs activités.

Financement public

- Les gouvernements européens continuent de financer les besoins en matière de soins de santé de leurs populations à l'aide des fonds publics.

RESSOURCES

Portefeuille

- Terrains bien situés
- Immeubles de qualité
- Pipeline de projets de développement pré-loués

Partenaires

- Opérateurs
- Développeurs
- Communautés

Organisation

- Équipe diversifiée, motivée & collaborative
- Expertise & connaissance développées depuis plus de 19 ans
- Gouvernance transparente, éthique & saine

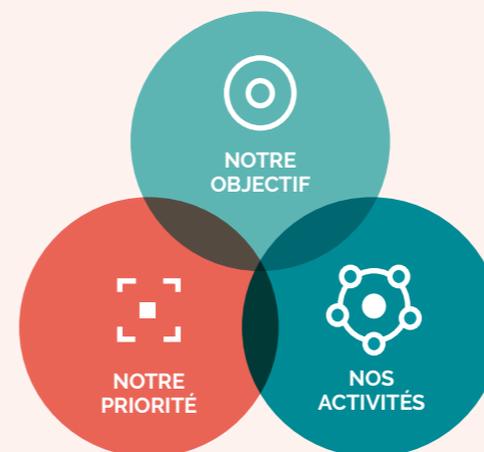
Solidité financière

- Bilan solide
- Sources de financement diversifiées
- Notation de crédit de haute qualité avec perspective stable
- Accès aisé aux marchés des capitaux

STRATÉGIE

Notre objectif

Fournir des établissements de soins durables & innovants adaptés aux besoins de leurs utilisateurs et qui améliorent leur qualité de vie.



Notre priorité

En tirant parti des tendances démographiques et des partenariats à long terme avec les opérateurs, nous focalisons sur le développement d'un portefeuille d'immobilier de santé européen de haute qualité et sur la compréhension des besoins en matière de soins et de logement à long terme d'une population vieillissante.

Nos activités

- Acquérir et développer
- Diversifier
- Améliorer
- Renforcer

NOTRE CRÉATION DE VALEUR

Des établissements de soins à l'épreuve du temps à travers l'Europe

- En investissant dans des bâtiments durables et économes en énergie, nous contribuons à une société climatiquement neutre.
- La conception et l'infrastructure de nos établissements de soins améliorent la qualité de vie de leurs utilisateurs.
- En répondant à l'évolution des concepts de vie de la société, nos bâtiments créent des communautés prospères axées sur les soins.

Des partenariats solides avec les principales parties prenantes

- Grâce à nos partenariats à long terme avec les opérateurs, les fournisseurs et les autorités locales, nous partons d'une base solide pour atteindre les objectifs de l'entreprise et stimuler une croissance continue, tout en aidant nos locataires à réussir.

Un environnement de travail prospère

- Nous favorisons un environnement sain, diversifié et inclusif qui permet à nos collaborateurs de s'épanouir et de réaliser leur potentiel.

Des rendements solides et stables pour les investisseurs

- Notre portefeuille génère des revenus prévisibles à long terme, qui offrent des opportunités intéressantes pour les investisseurs actuels et futurs.

35.900
résidents

13.500
enfants

635
immeubles

>150
groupes d'opérateurs

19
ans de WAULT

131
employés
Great Place to Work

338 mio €
revenus locatifs

3,90 €
dividende brut/action

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

STRATÉGIE

NOTRE OBJECTIF

Fournir des établissements de soins durables & innovants adaptés aux besoins de leurs utilisateurs et qui améliorent leur qualité de vie.



NOTRE PRIORITÉ

En tirant parti des tendances démographiques et des partenariats à long terme avec les opérateurs, nous focalisons sur le développement d'un portefeuille d'immobilier de santé européen de haute qualité et sur la compréhension des besoins en matière de soins et de logement à long terme d'une population vieillissante.



NOS ACTIVITÉS

Acquérir et développer

- Nous **investissons** dans des bâtiments que nous louons à des prestataires de soins.
- Nous **développons** de l'immobilier durable, de haute qualité, soit avec notre équipe locale en Finlande soit par le biais de collaborations avec des développeurs et des opérateurs dans d'autres pays. Le développement en interne nous donne suffisamment de flexibilité pour offrir des concepts immobiliers sur mesure avec de multiples services (de soins de santé) pour répondre aux besoins de nos locataires et de leurs clients.
- Nous cherchons toujours à réaliser des acquisitions et des développements **créateurs de valeur**, tout en accordant une attention constante aux normes ESG.

Diversifier

- En diversifiant le **type de bâtiments** de notre portefeuille et en associant différents types de soins au sein d'un même campus, nous répondons de manière flexible aux besoins changeants de la société.
- La **diversification géographique** évite toute dépendance excessive à l'égard d'un concept de soins spécifique ou d'un seul système de sécurité sociale ; elle permet également de diversifier davantage notre base de locataires.
- En diversifiant notre **base de locataires**, nous diversifions également nos sources de revenus et atténuons les risques liés à un opérateur spécifique.

Améliorer

- Nous nous sommes engagés à atteindre « **zéro émission nette de gaz à effet de serre** » pour l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2050, nous collaborons avec nos locataires dans la remise à niveau de nos bâtiments existants pour minimiser l'empreinte écologique et les risques environnementaux, tout en réduisant les coûts pour nos opérateurs.
- En plus de la réalisation de ces améliorations environnementales, nous optimisons également le **confort intérieur** pour améliorer la qualité de vie des personnes qui vivent et travaillent dans nos bâtiments, rendant ainsi notre portefeuille véritablement à l'épreuve du temps.

Renforcer

- Le développement et le renforcement des relations avec **nos opérateurs et nos communautés** est essentiel à la création d'une valeur durable à long terme. Cela nous permet de comprendre les besoins auxquels nous devons répondre pour ensuite fournir des solutions immobilières sur mesure qui contribuent à leur réussite, ce qui nous permet d'augmenter nos résultats et de créer de la valeur pour la société.
- Nous donnons à nos collaborateurs les moyens d'atteindre notre objectif en prenant soin d'eux. Nous veillons activement à la santé et au bien-être de **nos employés** et investissons dans leur développement personnel par le biais de formations. En offrant un lieu de travail sain et une rémunération attrayante, nous attirons et retenons les meilleurs talents du secteur.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur
EDM
Notre cadre RSE
Nos objectifs RSE
ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



« La responsabilité sociale des entreprises fait partie intégrante de notre stratégie. »

Notre approche de la responsabilité sociale des entreprises

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Aedifica crée de la valeur pour ses actionnaires et la société en général de manière durable. La responsabilité sociétale des entreprises (RSE) fait donc partie intégrante de notre stratégie.

Pour structurer nos efforts en matière de responsabilité sociétale des entreprises et maximiser leur efficacité, nous avons établi une politique RSE basée sur une évaluation de la matérialité bien avant l'adoption de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD - directive sur les rapports de durabilité des entreprises). Nous y avons réuni un certain nombre d'objectifs ambitieux afin de réaliser des progrès ciblés et communiquer à cet égard de manière pertinente. Avec ces objectifs, Aedifica contribue également aux objectifs de développement durable de l'ONU (ODD).

Bien que, sur la base de la législation en vigueur au moment de la pré-

paration du présent rapport annuel (c'est-à-dire avant la mise en œuvre du premier paquet « Omnibus » sur le développement durable de la Commission européenne), Aedifica ne serait soumise à la CSRD qu'à partir de l'exercice 2025 (premier rapport de durabilité dans le rapport annuel 2025 à publier en 2026), nous avons déjà réalisé notre évaluation de la double matérialité (voir ci-après).

Notre évaluation de la double matérialité a été réalisée en parfaite conformité avec la CSRD et le European Sustainability Reporting Standards (ESRS - les normes européennes de reporting en matière de développement durable) et a été examinée par EY dans le cadre d'un examen d'assurance limité. Nous examinerons et mettrons à jour régulièrement l'évaluation de la double matérialité et, dans tous les cas, lorsque des changements importants se produiront.

Nous suivrons de près les évolutions législatives en matière de reporting de durabilité et déterminerons notre approche en conséquence. Quel que soit le cadre de reporting, nous restons pleinement engagés dans notre stratégie ESG et continuerons à communiquer de manière transparente sur nos efforts en matière de développement durable à nos parties prenantes.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Chaîne de valeur

Pour Aedifica, la chaîne de valeur est l'ensemble des activités, des ressources et des relations qui font partie intégrante du modèle économique du Groupe et de l'environnement externe dans lequel il opère.

La chaîne de valeur d'Aedifica comprend :

- Actifs existants : la chaîne de valeur comprend la gestion des locataires et la gestion immobilière. La gestion des locataires consiste à attirer et à fidéliser les locataires, à négocier les contrats de location et à assurer la satisfaction des locataires. En vertu de nos contrats de location, la gestion quotidienne des biens immobiliers incombe généralement au locataire. Cependant, nous assurons également la gestion immobilière de nos actifs en contrôlant le respect de la législation (relative aux bâtiments) par nos locataires, des permis et des obligations d'entretien et d'inspection. Ces activités sont cruciales car elles ont un impact direct sur les revenus générés par les actifs et sur leur qualité à long terme ; et
- Projets de développement : cela couvre tous les processus utilisés par le Groupe et sur lesquels il s'appuie pour développer ou rénover des actifs, de la conception d'un projet à son développement, sa gestion et, à terme, sa vente ou location éventuelle. Cela inclut les études de marché, l'acquisition de terrains, la conception et la planification, la construction, le marketing, la location, la gestion immobilière et, à terme, la cession ou le réaménagement des actifs. Chacune de ces étapes ajoute de la valeur aux biens immobiliers, et la valeur totale délivrée aux parties prenantes (investisseurs, locataires et communauté) est la somme de ces étapes individuelles.

En outre, la chaîne de valeur d'Aedifica tient également compte des utilisateurs finaux qui travaillent et vivent dans nos immeubles et des communautés dans lesquelles ils sont présents. Les utilisateurs finaux, c'est-à-dire les résidents qui vivent et le personnel qui travaille dans nos immeubles, sont également un élément clé de la chaîne de valeur. Leur expérience et leur satisfaction peuvent influencer la réussite de nos locataires et, par extension, la performance des établissements.

En menant l'évaluation de la double matérialité, nous avons pris en compte l'impact potentiel de nos enjeux de développement durable sur notre chaîne de valeur afin de développer des stratégies appropriées pour y répondre. Cette approche inclusive garantit que les intérêts et les préoccupations de toutes les parties impliquées dans les activités de l'entreprise, des employés et résidents de nos établissements aux investisseurs, fournisseurs et communautés dans lesquelles nous opérons, sont dûment pris en compte et traités.

Nos politiques sont également conçues pour couvrir toutes nos parties prenantes. Ces politiques, telles que le Code de conduite, la Politique des droits humains, la Charte des relations responsables avec les fournisseurs, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique Speak Up et la Politique de confidentialité (voir les dernières versions disponibles sur notre site web), décrivent les engagements et les responsabilités d'Aedifica envers nos parties prenantes et fournissent un cadre pour la manière dont nous entendons mener nos activités de manière durable et responsable.

Nous avons mis en place des processus de due diligence pour identifier, prévenir, atténuer et rendre compte des impacts négatifs potentiels et réels sur les droits humains, l'environnement et la gouvernance. Ces processus comprennent des évaluations régulières des risques, des consultations des parties prenantes et un engagement continu avec nos parties prenantes afin d'identifier et de s'aligner sur des attentes communes (voir pages 56-57 incorporant par référence l'ESRS 1 paragraphe 61).

KARTUIZERHOF
MAISON DE REPOS À LIERDE (BE)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

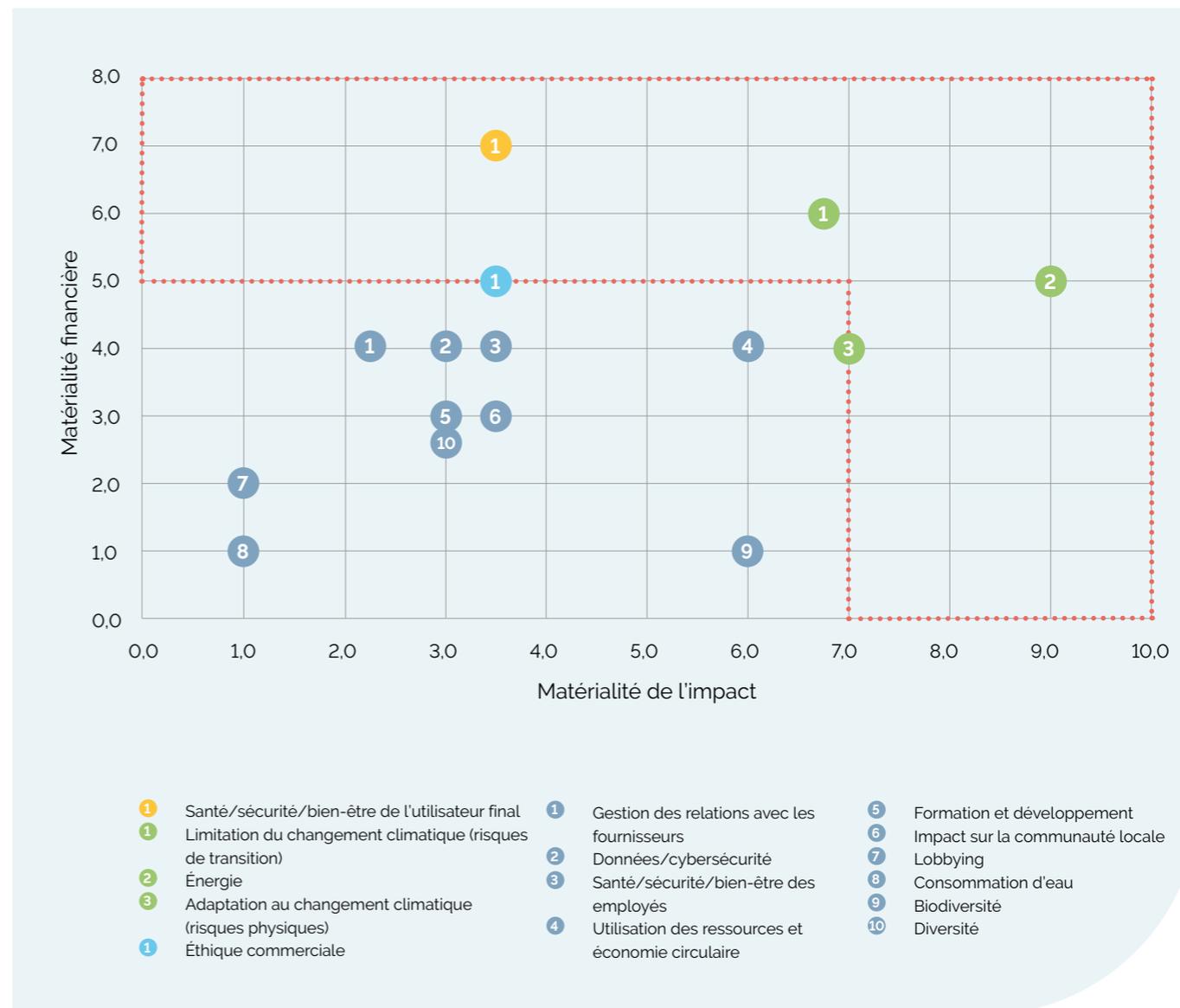
ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Evaluation de la double matérialité

Notre déclaration de durabilité repose sur une approche de la double matérialité qui, conformément à la CSRD/ESRS, tient compte à la fois de l'impact d'Aedifica sur l'environnement et la société (perspective inside-out) et de l'influence des questions environnementales et sociales sur les performances d'Aedifica (perspective outside-in). Ce processus permet d'identifier les impacts, les risques et les opportunités matériels (IRO).

- Une perspective « impact » (« inside-out »), c'est-à-dire les impacts réels ou potentiels, négatifs ou positifs d'Aedifica et de ses activités sur l'environnement, les personnes avec lesquelles elle travaille et les communautés dans lesquelles elle opère, à court, moyen ou long terme. Elle prend en compte l'échelle (quelle est l'importance de l'impact ?), la portée (quelle est l'étendue de l'impact ?), la réparabilité (quelle est la difficulté à inverser l'impact (négatif) ?), ainsi que la probabilité de l'impact (quelle est la probabilité que l'impact se produise ?).
- Une perspective « financière » (« outside-in »), c'est-à-dire les risques ou les opportunités que les enjeux de gouvernance, environnementaux et sociaux représentent pour les activités et la valeur d'Aedifica, à court, moyen ou long terme. Elle tient compte de la dépendance d'Aedifica vis-à-vis de ses relations commerciales et de ses parties prenantes (c'est-à-dire ses partenaires financiers, ses locataires ou ses fournisseurs), ainsi que de la continuité de l'utilisation ou de l'accès aux ressources essentielles au fonctionnement et à la croissance d'Aedifica (par exemple, les ressources financières, les matières premières, la rétention des talents clés ou le développement de réglementations plus strictes). La matérialité des risques et opportunités a été évaluée en fonction de la probabilité de survenance (quelle est la probabilité que l'impact se produise ?) et de l'ampleur potentielle des effets financiers. Les seuils financiers de l'analyse ont été définis en tenant compte des échelles d'impact financier utilisées pour la cartographie des risques d'Aedifica, et sont en grande partie alignés sur celles-ci.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Cette double perspective de matérialité requise par la CSRD est la principale différence par rapport à notre matrice de matérialité incluse dans le rapport annuel pour l'exercice 2023, telle qu'évaluée en 2021 (sur la base d'un examen des pairs, d'entretiens avec des parties prenantes internes et externes et d'une enquête en ligne).

Notre matrice précédente combinait l'importance des thèmes de durabilité pour nos actionnaires internes et externes. Les thèmes qui étaient davantage liés à la stratégie commerciale d'Aedifica - tels que « l'efficacité des opérations par les opérateurs », « la satisfaction des opérateurs, la qualité du service » - ne sont pas explicitement inclus dans l'évaluation de la double matérialité car ils sont déjà intégrés dans la stratégie commerciale générale.

Les thèmes « portefeuille climatiquement neutre » et « adaptation au changement climatique » sont toujours inclus dans l'évaluation de la double matérialité, mais sont désormais divisés en trois thèmes ESRS E1 différents : « atténuation du changement climatique », « adaptation au changement climatique » et « énergie », comme l'exige l'ESRS. Le thème « fournir des services de santé de qualité à la société » est désormais couvert par l'ESRS S4 « santé, sécurité et bien-être de l'utilisateur final ».

L'évaluation de la double matérialité a été menée en quatre phases :

1. Objectif et cadre

- Sur la base d'une bonne compréhension du contexte commercial, nous avons défini l'objectif et la portée de l'évaluation. Cela comprenait la cartographie de notre chaîne de valeur, des principales parties prenantes concernées et des activités réalisées tout au long de la chaîne de valeur sur la base d'un processus d'engagement des parties prenantes (tel que décrit aux pages 56-57 incorporant par référence l'ESRS 1 paragraphe 61).

2. Liste préliminaire des sujets de durabilité

- Nous avons défini une longue liste de thèmes de durabilité, en partant de la liste ESRS, et l'avons enrichie de sujets de durabilité qui étaient importants dans l'évaluation de la matérialité de 2021 ou qui ont émergé de nos recherches documentaires.
- Cette liste a ensuite été complétée par une analyse contextuelle, une analyse sectorielle et une sélection de normes internationales applicables au secteur de l'immobilier de santé et des soins de santé.
- Les principaux thèmes des secteurs qui représentent la chaîne de valeur d'Aedifica ont été intégrés dans l'analyse, y compris, mais sans s'y limiter, les matériaux de construction, la santé, la sécurité et le bien-être des résidents.

3. Liste restreinte et identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO)

- En collaboration avec des spécialistes de l'organisation (qui sont en contact régulier avec le groupe plus large de parties prenantes internes et externes (voir page 56-57) et en tenant compte de la position de nos parties prenantes, la longue liste a été ramenée à une liste courte. Au cours de ce processus, des documents internes et externes ont été analysés (politiques, cadres de RSE, documents stratégiques, rapports sectoriels, rapports de pairs, questionnaires clients, informations fournisseurs, rapports d'analystes et de notation, et questions des investisseurs).
- Pour chacun des thèmes de durabilité figurant sur la liste restreinte, les différents impacts (potentiels), risques et opportunités à court, moyen et long terme ont été identifiés en étroite collaboration avec notre groupe de spécialistes internes. Des exercices internes, par exemple CRREM, ainsi que des évaluations externes, par exemple l'évaluation des risques liés au changement climatique (S&P Global Climonomics), ont été utilisés pour la notation.

4. Validation par le comité d'audit et des risques

- Chacune des étapes précédentes a été régulièrement discutée au sein du Sustainability Steering Committee ainsi qu'avec un conseiller externe. Ces discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les avant-projets de l'évaluation de la matérialité, garantissant ainsi un processus de révision solide et complet.
- Une présentation et une explication détaillées de l'évaluation de la double matérialité (méthodologie et résultats) ont été discutées et validées par le comité d'audit et des risques. Le comité d'audit et des risques a également fait rapport sur cette question au conseil d'administration.

L'évaluation complète de la double matérialité (y compris la méthodologie appliquée, le résultat et les explications figurant dans ce chapitre) a été examinée par le commissaire dans le cadre d'un examen de certification limité (voir page 236).



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Résultats

Au total, quinze thèmes ont été identifiés, dont cinq ont été jugés importants pour Aedifica en raison de leur niveau d'importance tant du point de vue financier qu'en termes d'impact. Les thèmes les plus importants sont ceux qui obtiennent un score élevé à la fois du point de vue de l'impact et du point de vue financier (un score d'au moins 7 sur l'axe de matérialité de l'impact et d'au moins 5 sur l'axe de matérialité financière dans la matrice ; situés dans la zone en pointillés rouges sur la matrice de matérialité).

Nos efforts en matière de développement durable au cours des prochaines années se concentreront principalement sur ces sujets matériels. Sur la base de cette matrice, nous avons aligné notre cadre et nos objectifs en matière de RSE, en assumant notre responsabilité et en répondant autant que possible aux questions qui intéressent le Groupe.

Les résultats de l'évaluation de la double matérialité ont également été directement intégrés dans l'approche de gestion des risques du Groupe et sont également utilisés pour façonner et renforcer notre stratégie commerciale de résilience.

Cependant, les sujets qui sont désormais considérés comme moins importants restent pertinents pour Aedifica. Cela ne signifie pas que nous ne nous intéressons pas à ces sujets, ou que nous ne travaillerons pas ou ne communiquerons pas à leur sujet. Cela signifie simplement que nos efforts sur ces sujets auront moins d'impact sur notre organisation et notre environnement.

De plus, l'évaluation de la double matérialité est un exercice dynamique en raison de l'évolution du contexte commercial et de l'environnement dans lequel nous opérons. Elle sera revue et mise à jour régulièrement et, dans tous les cas, lorsque des changements importants se produiront.

Exigences de publication dans les ESRS couvertes par l'évaluation de la double matérialité (ESRS 2 IRO-2)

Tableau de correspondance entre les ESRS.

Pilier	ESRS	Sujet
Environnement	ESRS E1 Changement climatique	Adaptation au changement climatique
	ESRS E1 Changement climatique	Limiter le changement climatique
	ESRS E1 Changement climatique	Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie dans l'exploitation des bâtiments et les activités de construction
Social	ESRS S4 Consumers and end-users	Santé, sécurité et bien-être de l'utilisateur final
Gouvernance	ESRS G1 Business conduct	Éthique des affaires et corruption

Cette section constitue une première tentative d'alignement sur les exigences de la CSRD et vise principalement à fournir un aperçu synthétique et limité de chacun des sujets énumérés dans l'évaluation de la double matérialité.

Outre les informations fournies dans ce rapport, une série de documents, d'informations non financières et de politiques liés au développement durable sont facilement accessibles au public.

Ces ressources sont disponibles sur notre site web et fournissent des informations précieuses sur les efforts de l'entreprise en matière de développement durable et sur ses performances non financières. Cette initiative souligne notre engagement à communiquer ouvertement avec nos parties prenantes et notre dévouement sans faille aux pratiques durables.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.1. Évaluation de la double matérialité : thèmes environnementaux

Les thèmes environnementaux se distinguent comme étant les plus importants pour Aedifica, puisque 4 thèmes distincts sur les 8 thèmes environnementaux ont été identifiés comme étant importants. Ils sont tous liés aux activités directes d'Aedifica, tout au long de sa chaîne de valeur.

Par conséquent, la matrice met directement en évidence l'impact d'Aedifica sur l'environnement, et principalement sur les questions climatiques. Les sujets identifiés comme présentant des risques ou des opportunités élevés pour Aedifica sont les émissions de GES liées à la consommation d'énergie relatives à l'exploitation des bâtiments, les émissions de GES liées à la consommation d'énergie lors de la construction, l'adaptation au changement climatique et l'atténuation du changement climatique.

2.1.1. Les sujets environnementaux les plus importants

Adaptation au changement climatique (ESRS E1)

Pour Aedifica, toutes les catégories d'émissions, ainsi que le processus d'adaptation au changement climatique, sont considérés comme significatifs. Compte tenu de la corrélation directe avec nos activités principales, l'évaluation de la double matérialité a mis en évidence à la fois des considérations financières importantes et des impacts significatifs. Les ramifications potentielles sont considérables, car la capacité à maintenir une trajectoire ambitieuse de réduction des émissions tout en gérant les risques physiques associés au changement climatique est un risque majeur pour le Groupe. Opérant dans plusieurs pays avec des actifs hébergeant des personnes vulnérables, Aedifica doit s'adapter aux répercussions du changement climatique.

Du point de vue de l'impact (environnemental et social), le secteur immobilier joue un rôle crucial dans l'effort mondial de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'adaptation au changement climatique. La construction et l'exploitation des bâtiments représentent une part importante des émissions mondiales de GES. En outre, l'environnement bâti peut contribuer à l'effet « îlot de chaleur urbain », qui présente des risques pour la santé, en particulier pour les populations vulnérables telles que les personnes âgées.

D'un point de vue financier, compte tenu de la situation géographique de nos actifs, des cadres sectoriels et des références internationales, Aedifica (comme d'autres entreprises du secteur) est vulnérable aux risques physiques liés au changement climatique, tels que les événements météorologiques extrêmes et les changements à long terme des modèles climatiques. Ces risques peuvent entraîner des dommages matériels, une augmentation des coûts d'assurance et une dépréciation potentielle des actifs. En outre, il existe des risques de transition liés au passage à une économie à faible émission de carbone, tels que les coûts d'investissement, les changements politiques et juridiques, les progrès technologiques et l'évolution des préférences du marché, qui peuvent avoir un impact sur la rentabilité et la viabilité des investissements immobiliers. Dans le cadre de son programme d'évaluation des bâtiments, Aedifica a mené une analyse d'adaptation afin d'identifier les sites les plus vulnérables, qui sert de base à des actions ciblées supplémentaires.

Atténuation du changement climatique (ESRS E1)

L'atténuation du changement climatique est un sujet important pour Aedifica en raison de ses impacts environnementaux et financiers significatifs. Du point de vue de la perspective de l'importance de l'impact, nos activités contribuent aux émissions de GES, qui favorisent le réchauffement climatique et augmentent le risque de phénomènes météorologiques extrêmes. Ces événements peuvent entraîner la perte partielle ou la réduction de l'utilisabilité de nos bâtiments, affectant nos activités et les communautés que nous servons.

D'un point de vue de la perspective financière, le changement climatique présente plusieurs risques et opportunités. Les risques de transition, tels que la tarification du carbone et les changements de politique, pourraient entraîner une augmentation des coûts d'exploitation si nos bâtiments ne respectent pas les futures normes d'émission de GES. Cependant, il existe également des opportunités pour améliorer la résilience et l'attractivité commerciale de nos bâtiments grâce à une conception durable et à des installations écoénergétiques. En luttant de manière proactive contre le changement climatique, nous pouvons atténuer les risques, tirer parti des opportunités et renforcer nos performances financières.

Émissions de GES liées à la consommation énergétique de l'exploitation des bâtiments et de la construction (ESRS E1)

La consommation d'énergie est un sujet important qui a un impact significatif sur notre empreinte environnementale. Du point de vue de l'importance de l'impact, la promotion de pratiques durables et la réduction de la demande énergétique peuvent réduire l'impact environnemental de nos opérations. Une gestion inefficace de l'énergie ou la dépendance aux combustibles fossiles peuvent entraîner une augmentation des émissions de GES et contribuer au changement climatique. À l'inverse, investir dans des technologies à haut rendement énergétique et des sources d'énergie verte peut réduire notre impact environnemental et améliorer notre réputation.

Sur le plan financier, les coûts énergétiques représentent une part importante des dépenses opérationnelles de nos opérateurs. Une disponibilité limitée ou coûteuse de l'énergie peut augmenter les coûts, affectant la rentabilité et la capacité de paiement des loyers. Cependant, en réduisant la consommation d'énergie et en investissant dans des solutions à haut rendement énergétique, nous pouvons réduire les coûts opérationnels et améliorer les performances financières. De plus, les bâtiments économes en énergie sont plus attrayants pour les locataires, ce qui peut augmenter les taux d'occupation et les revenus locatifs et avoir un impact positif sur la valorisation de l'actif. Aedifica s'engage donc fermement à travailler avec ses opérateurs pour améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs, tout en les aidant à façonner et à soutenir leur stratégie de développement durable. La gestion de la consommation d'énergie est donc cruciale à la fois pour notre durabilité environnementale et notre réussite financière.

2.1.2. Enjeux environnementaux à importance limitée

Consommation d'eau (ESRS E3)

La gestion de l'eau fait partie de notre stratégie de développement durable, qui comprend des efforts visant à améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau, à sensibiliser les gens et à équiper les bâtiments de dispositifs économes en eau. Cependant, elle a été identifiée comme moins importante pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue d'impact. Les actifs du portefeuille du Groupe

ne sont pas considérés comme des consommateurs importants d'eau, car la consommation est principalement déterminée par le nombre de résidents. En outre, à l'exception de nos bureaux, nous n'avons pas de contrôle direct sur la consommation d'eau de nos immeubles. Cela signifie que si la gestion de l'eau fait partie de la stratégie de durabilité d'Aedifica, elle n'est pas considérée comme significative ou influente par rapport à d'autres facteurs en termes d'implications financières ou d'ampleur de son impact.

Gestion des déchets (dangereux) (ESRS E5)

La gestion des déchets a été identifiée comme étant moins importante pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue de l'impact. À l'exception de nos bureaux, nous n'avons pas d'impact direct sur la gestion des déchets dans nos immeubles. Cependant, la gestion des déchets fait partie de notre stratégie de développement durable. Nos efforts sont axés sur la sensibilisation afin de réduire le volume de déchets générés et d'améliorer leur tri et leur recyclage.

Consommation de matières premières (ESRS E5)

Les projets de développement nécessitent d'importantes quantités de matières premières pour la construction. Le type et la quantité de matériaux utilisés peuvent avoir un impact sur l'environnement, à la fois en termes d'épuisement des ressources et d'empreinte carbone associée à la production et au transport des matériaux.

D'un point de vue environnemental, l'extraction et le traitement des matières premières peuvent entraîner la destruction d'habitats, la perte de biodiversité, l'érosion des sols et la pollution des ressources en eau. D'un point de vue social, l'extraction de matières premières peut avoir un impact significatif sur les communautés locales. Elle peut entraîner le déplacement de personnes, la perte de moyens de subsistance et des conflits sociaux. En outre, les mauvaises conditions de travail dans les industries d'extraction et de transformation peuvent entraîner des problèmes de santé et de sécurité pour les travailleurs.

Toute augmentation du prix de ces matériaux peut également avoir un impact sur la viabilité de nouveaux projets de développement ou d'extension, bien que l'adoption de pratiques d'économie circulaire puisse potentiellement réduire la consommation de matériaux tout en maintenant la croissance et la création de richesse, réduisant ainsi les coûts.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Bien que nous soyons conscients des conséquences importantes que peut avoir la consommation de matières premières, ce sujet n'est pas considéré comme important pour Aedifica à l'heure actuelle.

Bien que la gestion des immeubles existants nécessite régulièrement l'utilisation de matières premières (l'entretien régulier, les rénovations et les mises à niveau nécessitent tous plusieurs types de ressources) et que le choix des matériaux puisse affecter l'efficacité énergétique, la longévité et l'impact environnemental global du bâtiment, la différence qu'Aedifica peut faire, à ce stade, pour l'environnement est néanmoins moins significative que par rapport à d'autres sujets.

Biodiversité (ESRS E4)

Les considérations relatives à la biodiversité sont importantes dans le cadre des projets de développement. Compte tenu du nombre limité de projets de développement engagés, la biodiversité est aujourd'hui moins importante pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue de l'impact. Bien entendu, les considérations relatives à la biodiversité jouent également un rôle dans la gestion des immeubles existants, mais dans une bien moindre mesure. Lorsqu'il s'agit de l'exploitation de bâtiments existants, la biodiversité est souvent moins importante car ces bâtiments ont déjà été construits et leur impact sur la biodiversité a déjà été largement déterminé. Les bâtiments et leur environnement font partie du milieu de vie des espèces urbaines et ont donc un impact potentiel sur la biodiversité. Compte tenu des futures obligations légales et de la demande croissante de la population (y compris de nos résidents) pour un meilleur cadre de vie, il est donc évident que la biodiversité doit être prise en compte dans la gestion des bâtiments existants.

2.2. Évaluation de la double matérialité : thèmes sociaux

Sur les cinq thèmes sociaux abordés dans le cadre de l'ESRS axé sur le social, un sujet a été reconnu comme étant important pour Aedifica. La matrice montre que la santé, la sécurité et le bien-être de l'utilisateur final sont considérés comme importants d'un point de vue financier.

2.2.1. Thèmes sociaux les plus importants

Santé/sécurité/bien-être de l'utilisateur final (ESRS S4)

Nos utilisateurs finaux sont les personnes qui vivent et travaillent dans nos immeubles.

Le thème de la durabilité « santé, sécurité et bien-être de l'utilisateur final » est considéré comme important d'un point de vue financier. Bien que l'entretien quotidien de nos propriétés et les soins aux résidents relèvent de la responsabilité de nos exploitants et qu'Aedifica n'ait aucun lien direct avec les résidents ni le personnel des maisons de repos, la santé, la sécurité et le bien-être des résidents et du personnel auront un impact sur la performance de nos actifs et donc sur la capacité de paiement des loyers de nos exploitants.

En outre, les problèmes ou la perception de problèmes dans ce domaine auront également un impact négatif direct sur notre réputation et notre attractivité pour les investisseurs et, en fin de compte, rendront l'accès aux capitaux plus difficile. Cependant, notre préoccupation va au-delà de notre réputation. Prendre soin des résidents de nos propriétés est au cœur de la mission de notre société et nous avons mis en place des mécanismes pour contrôler cela dans toute la mesure du possible (voir page 58).

2.2.2. Thèmes sociaux à importance limitée

Santé, sécurité et bien-être des employés (ESRS S1)

Compte tenu de la nature de nos activités, qui impliquent une main-d'œuvre limitée dans des environnements de bureau, Aedifica n'est pas exposée de manière significative aux risques liés à la santé et à la sécurité dans ses bureaux. Bien que la santé, la sécurité, le bien-être et la sécurité soient des aspects importants de tout lieu de travail et qu'une gestion proactive de ces questions soit nécessaire, leur importance dans nos activités, notamment du point de vue de l'importance de l'impact et de l'importance financière, est relativement faible. Les risques potentiels associés à ces domaines sont peu susceptibles d'avoir des implications importantes sur la réputation d'Aedifica auprès des parties prenantes ou sur sa conformité légale.

Diversité, équité et inclusion (ESRS S1)

Bien que la diversité, l'équité et l'inclusion (DEI) soient une valeur fondamentale chez Aedifica et une pierre angulaire de notre gestion des ressources humaines, elles ont été identifiées comme moins importantes pour Aedifica, tant du point de vue de la matérialité financière que de l'impact. Cela suggère que, bien que la diversité, l'équité et l'inclusion soient intégrées dans notre stratégie, elles ne sont pas considérées comme ayant une influence ou une importance aussi grande que d'autres facteurs en termes d'implications financières ou d'étendue de leur impact. Cela est dû à un certain nombre de facteurs, notamment la nature des activités d'Aedifica, le nombre relativement faible de ses employés et le cadre réglementaire strict des pays dans lesquels elle opère. Malgré son importance relativement limitée, la DEI reste un élément crucial de l'engagement d'Aedifica à favoriser un meilleur lieu de travail, car la valeur de la DEI réside dans son potentiel à améliorer l'environnement de travail, à promouvoir une culture de respect et d'acceptation, et à contribuer en fin de compte au bien-être des employés et à la rétention des talents (voir page 65).

Formation et développement des employés (ESRS S1)

Aedifica accorde une grande importance à la formation et au développement de ses employés. Reconnaisant la valeur de programmes de formation solides et de l'apprentissage continu, nous comprenons le rôle qu'ils jouent dans le maintien d'un avantage concurrentiel, la promotion de l'innovation et la satisfaction des employés. Aedifica met l'accent sur la rétention des talents, en offrant des possibilités de développement de carrière et en favorisant le bien-être des employés (voir page 68-69). Ces initiatives contribuent non seulement à créer un environnement de travail positif, mais aussi à attirer et à retenir les meilleurs talents. Du point de vue des risques, une formation inadéquate ou inefficace pourrait potentiellement entraîner des problèmes de performance, une diminution de la satisfaction des employés et une perte d'avantage concurrentiel. Par conséquent, bien que l'importance (financière et en termes d'impact) de cet aspect puisse être moindre lorsqu'elle est considérée dans une perspective plus large, les risques

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

potentiels associés soulignent néanmoins son importance.

Impact sur la communauté locale (ESRS S1)

Le thème du développement durable « impact sur la communauté locale » a été identifié comme moins important pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue d'impact. Cette évaluation est basée sur la nature de nos investissements, qui sont conçus pour s'intégrer parfaitement dans les communautés existantes et fournir des services essentiels sans causer de perturbations importantes. Nos projets sont généralement situés dans des zones dotées d'infrastructures établies et sont développés en étroite consultation avec les parties prenantes locales (y compris les autorités locales) afin de garantir l'adéquation avec les besoins de la communauté.

Nous respectons également des exigences réglementaires strictes et contrôlons le respect de ces exigences par nos locataires.

2.3. Évaluation de la double matérialité : thèmes de gouvernance

Un thème de gouvernance sur quatre a été identifié comme étant matériel.

2.3.1. Les thèmes de gouvernance les plus matériels

Éthique des affaires et corruption (ESRS G1)

Dans le contexte de l'éthique des affaires, la corruption est un sujet d'une importance considérable pour Aedifica d'un point de vue financier, reflétant la vulnérabilité du secteur immobilier au sens large face à la corruption et aux pratiques anticoncurrentielles. Ces risques découlent de plusieurs facteurs, notamment le fait qu'Aedifica est active dans plus de 8 juridictions, sa présence locale à travers ses équipes pays, la nécessité de gérer de multiples agents et sous-traitants locaux, la complexité du financement et de l'obtention des permis de construire, l'importance des contrats impliqués dans la construction de grands projets et le processus concurrentiel souvent nécessaire pour obtenir des contrats avec des entités privées et publiques.

Elle peut nuire à la réputation et aux performances financières d'Aedifica et entraîner des sanctions

juridiques, des pertes financières et une atteinte à la réputation d'Aedifica.

En outre, l'éthique des affaires est essentielle pour maintenir un lieu de travail équitable et respectueux et une relation saine avec les fournisseurs. Une mauvaise conduite éthique peut également entraîner un environnement de travail problématique, affecter le moral des employés, la productivité et la rétention des talents, et pourrait non seulement nuire à notre réputation auprès des fournisseurs, mais aussi, à l'inverse, nous entraîner dans les pratiques commerciales abusives des fournisseurs, nous exposant ainsi à des risques réputationnels et financiers importants.

2.3.2. Sujets de gouvernance à importance limitée

Sujets de gouvernance à importance limitée (ESRS G1)

La gestion des relations avec les fournisseurs se divise en deux parties : (i) Aedifica valorise ses fournisseurs et attache une grande importance à les traiter équitablement, (ii) Aedifica attend de ses fournisseurs qu'ils agissent de manière responsable et respectent des normes de conduite élevées, et surveille dans ce contexte la relation continue avec ses fournisseurs.

En outre, afin d'assurer la bonne exécution de ses projets de construction, Aedifica attache également une grande importance à la surveillance du risque d'insolvabilité de ses fournisseurs dans le cadre des projets de construction.

Bien que chacun des éléments ci-dessus soit un élément essentiel de la stratégie opérationnelle d'Aedifica et fasse partie de son programme de conformité plus large, ils sont néanmoins moins importants pour nous, tant du point de vue de l'impact que du point de vue financier. Tous les pays dans lesquels nous opérons ont des réglementations strictes (sociales, fiscales, de santé et de sécurité, etc.) et notre chaîne de valeur est relativement limitée. De plus, les fournisseurs ne sont sélectionnés que sur la base de notre politique interne d'approvisionnement, qui comprend une sélection des fournisseurs. Enfin, le portefeuille de projets de développement existants est actuellement relativement réduit.

Engagement politique et activités de lobbying (ESRS G1)

Bien que nous reconnaissons que le lobbying puisse avoir ses mérites dans la gestion proactive des évolutions législatives et dans la maximisation de notre impact positif sur la société en partageant notre expertise et nos connaissances avec le gouvernement en tant que l'un des leaders du marché de l'immobilier de santé, l'engagement politique et les activités de lobbying ne sont pas considérés comme des sujets de durabilité importants pour Aedifica. Cela est dû aux réglementations strictes en matière de corruption (et dans une moindre mesure de lobbying) dans tous les pays où nous opérons, et au fait que nous nous engageons dans le lobbying exclusivement par le biais d'associations sectorielles, ce qui atténue encore davantage les risques potentiels associés à une influence politique directe. Enfin, notre politique de lutte contre la corruption interdit strictement de faire des contributions politiques, renforçant ainsi notre engagement en faveur de pratiques commerciales éthiques et minimisant toute influence induite sur les processus politiques.

Confidentialité des données et cybersécurité (ESRS S4)

Étant donné qu'Aedifica est une société immobilière qui n'a pas accès aux données personnelles des résidents de nos locataires vivant dans nos établissements, son exposition aux risques liés à la confidentialité des données et à la cybersécurité est relativement faible. Toutefois, Aedifica traite certaines données personnelles à une échelle limitée et adhère à cet égard au RGPD et à la législation locale. En particulier, Aedifica gère les données (personnelles) de ses employés, de ses actionnaires (enregistrés) et de ses locataires (dans le cadre de ses procédures de lutte contre le blanchiment d'argent). Il est donc également essentiel pour Aedifica de mettre en place des mesures solides en matière de protection de la vie privée et de cybersécurité afin de protéger ces données et de se conformer aux réglementations en vigueur. En outre, la cybersécurité reste essentielle pour garantir l'intégrité de notre infrastructure numérique et éviter toute perturbation de nos activités. Une faille de cybersécurité pourrait entraîner des temps d'arrêt opérationnels, des pertes financières et nuire à la réputation d'Aedifica. Toutefois, étant donné que cela n'aurait pas d'impact sur nos locataires et leurs activités, et donc sur la performance de nos actifs, l'importance de ce sujet est plutôt limitée.



HELSINKI KÄRJÄTUVANTIE - CRÈCHE À HELSINKI (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Notre cadre RSE

À la suite de notre évaluation de la double matérialité en 2024, nous avons aligné notre politique RSE pour contribuer à atteindre les objectifs de l'entreprise et à aborder nos sujets RSE principaux. Notre politique RSE nous aide à intégrer la durabilité au cœur de tout ce que nous faisons et à nous concentrer sur les sujets sur lesquels nous pouvons avoir le plus grand impact.

Notre politique de responsabilité sociétale des entreprises se concentre sur trois domaines clés : la réduction de notre empreinte environnementale, le renforcement de nos relations avec chaque partie prenante et le maintien de notre image d'organisation attrayante dans laquelle nos collaborateurs peuvent s'épanouir.



Portefeuille

Réduire notre impact environnemental, nos coûts opérationnels et nos risques

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



Partenaires

Renforcer nos relations au sein du secteur de l'immobilier de santé

- Optimiser les relations avec les opérateurs
- Partager les connaissances relatives à l'immobilier durable avec le secteur de la santé
- Nous connecter à nos communautés et mieux comprendre les besoins des résidents et des opérateurs



Organisation

Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs

- Investir dans la formation et le développement de nos équipes
- Disposer d'un solide programme de santé et de bien-être
- Rester attractif pour les meilleurs talents du secteur
- Proposer un environnement de travail sain qui valorise la diversité
- Respecter les normes éthiques, fondamentales
- Disposer de politiques de gouvernance et de procédures

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4. Nos objectifs RSE

À la suite de l'évaluation de la double matérialité, nous avons aligné notre plan d'action et nous nous sommes engagés à atteindre des objectifs RSE ambitieux. Ces objectifs nous permettent de concentrer nos efforts sur la réduction de notre impact environnemental, et de collaborer avec les principales parties prenantes (telles que les employés, les investisseurs, les résidents, etc.) pour atteindre ces objectifs tout en maintenant des pratiques commerciales responsables.

Dans les chapitres « Business Review », vous pouvez suivre notre progression dans la réalisation de ces objectifs.



Reporting non financier

Aedifica n'est pas soumise à la directive sur la publication d'informations non financières ni à la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) ou à la taxonomie européenne. Depuis déjà plusieurs années, Aedifica conçoit son rapport financier annuel comme un rapport qui inclut des informations financières et non-financières.

Ce rapport financier annuel contient un grand nombre d'informations relatives à la RSE. Comme l'année dernière, Aedifica ne publiera donc pas de rapport RSE distinct, mais uniquement un rapport de données environnementales (« Environmental Data Report ») en juin 2025, qui fournira une mise à jour de notre performance environnementale, y compris des indicateurs clés de performance.

PORTEFEUILLE



Objectifs

Atteindre « zéro émission nette » pour notre portefeuille immobilier d'ici 2050

Appliquer la stratégie d'évaluation des bâtiments (EB) à 100% de nos biens en exploitation d'ici 2025

Mener une évaluation des risques liés au changement climatique

PARTENAIRES



Augmenter le taux de réponse des opérateurs qui participent aux enquêtes d'engagement

Mettre en œuvre un programme de sensibilisation écologique destiné aux locataires

Organiser des Journées Opérateurs dans chaque région, tous les trois ans

Organiser chaque année des Journées Communautaires pour les employés

ORGANISATION



Lancer l'Aedifica Academy dans toutes les régions

Mener une enquête de satisfaction annuelle à destination du personnel

Organiser une formation éthique annuelle obligatoire pour les employé(e)s

Mettre en œuvre un programme de santé et de bien-être pour nos employés

Mesures prises en 2024

Évaluation du portefeuille à l'aide du CRREM et fixation d'un objectif intermédiaire pour 2030 (les objectifs ont été fixés pour les responsables des pays et pour le comité exécutif).

En cours. Une plateforme à l'échelle du Groupe a été mise en place pour soutenir l'évaluation de la conformité.

Évaluation des risques physiques et de transition liés au changement climatique réalisée et intégrée dans la revue stratégique annuelle des bâtiments.

Enquête sur l'engagement des opérateurs menée en 2023, avec une prochaine enquête prévue en 2025.

L'annexe sur les baux verts a été ajoutée à la fois aux baux nouvellement signés et à plusieurs baux existants.

Journées Opérateurs organisées en Belgique et aux Pays-Bas.

Journées Communautaires organisées en Belgique et Finlande. 26 employés ont effectué plus de 100 heures de leur temps.

Lancement de l'Aedifica Academy pour toutes les équipes. Plus de 2.800 heures de formation offertes aux employés.

Avec un taux de participation de 94% et un Trust Index Score de 85%, 9 employés sur 10 recommanderaient cette entreprise comme lieu de travail idéal.

100% des employés ont reçu une formation en matière d'éthique.

Initiatives pour améliorer la communication, la cohésion sociale et l'engagement des employés.

Statut

en bonne voie

en bonne voie



en cours

en cours



en cours

Page

48

58

59

58

60

68

66

68 & 70

130 kWh/m²

intensité de l'utilisation nette d'énergie (nEUI) objectif pour 2030

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5. ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Les objectifs de développement durable des Nations Unies sont considérés comme un plan directeur pour un meilleur avenir plus durable pour tous. Couvrant un large éventail de sujets de développement durable tels que la pauvreté, la santé, l'éducation, le changement climatique et la dégradation de l'environnement, les ODD appellent les gouvernements, les organisations et la société civile à agir. Chez Aedifica, nous utilisons les ODD comme cadre général pour élaborer notre stratégie RSE, concentrant nos efforts sur quatre aspects auxquels nous pouvons contribuer significativement.

La contribution d'AEDIFICA

5. Égalité entre les sexes

Aedifica s'efforce d'assurer l'égalité des chances pour les employés à tous les niveaux de notre organisation. Nous surveillons l'engagement des employés et les possibilités de formation et réalisons une analyse annuelle sur l'écart de rémunération entre les sexes afin de réduire les inégalités. Au sein de notre chaîne d'approvisionnement et de nos interactions avec les autres parties prenantes, nous promovons au maximum la diversité et l'égalité des chances.

7. Énergie propre et d'un coût abordable

Investir dans l'efficacité énergétique est indispensable pour atteindre notre objectif de réduction de notre empreinte environnementale. De ce fait, nous investissons dans des technologies avancées qui réduisent la consommation énergétique, dans des sources d'énergies renouvelables sur nos sites comme l'énergie solaire. En outre, nous évaluons l'intensité énergétique de l'ensemble de notre portefeuille afin d'identifier les opportunités et de sensibiliser les opérateurs à leur inefficacité relative.

12. Consommation et production responsables

Nous présentons un passeport de matériaux pour chaque projet de (re)développement et de rénovation afin de mieux gérer les ressources naturelles utilisées pour les travaux de construction. Ce passeport de matériaux fournira des informations détaillées sur les matériaux utilisés, ce qui nous aidera à comprendre nos modes de consommation et à promouvoir une consommation et une production responsables. Nous sensibiliserons davantage nos locataires pour réduire considérablement la production de déchets dans le cadre de leurs activités et augmenter le recyclage le plus possible.

13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques

Nous avons développé un cadre d'évaluation des bâtiments qui comprend l'évaluation des risques liés au changement climatique afin de mieux comprendre l'impact du changement climatique sur notre organisation et nos opérateurs. Nous collaborerons avec les autorités locales pour créer des communautés résilientes. Notre trajectoire pour atteindre la neutralité environnementale pose les bases pour réduire chaque année un peu plus nos émissions de gaz à effet de serre, en visant à réaliser notre objectif ultime d'atteindre des émissions de gaz à effet de serre nettes nulles d'ici 2050.

Pacte mondial des Nations Unies

En plus de son engagement en faveur des ODD, Aedifica a adhéré au Pacte mondial des Nations Unies, l'initiative des Nations Unies en matière de responsabilité sociétale des entreprises, et à ses principes dans les domaines des droits humains, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.



United Nations Global Compact

6. Excellentes notations ESG

Aedifica a participé à des évaluations ESG réalisées par des agences de notation indépendantes afin d'évaluer et d'améliorer ses efforts et sa communication en matière de développement durable et de contrôler sa résilience face aux risques à long terme et aux risques ESG. Ces évaluations ont été menées dans le cadre de l'EPRA Sustainability Reporting et du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). D'autres agences de notation publient également des rapports sur la performance d'Aedifica en matière de développement durable, comme Sustainalytics et MSCI.

Les scores attribués à Aedifica en 2024 démontrent une fois de plus que notre approche RSE est sur la bonne voie. Pour le GRESB, nous avons obtenu 75/100 pour l'année de référence 2023, soulignant les efforts du Groupe pour réduire nos émissions de carbone. Parmi ses pairs directs, Aedifica a obtenu le meilleur score, tandis que dans le segment « Healthcare Listed », elle s'est classée quatrième.

Alors qu'Aedifica a maintenu son excellente note MSCI « A », le Groupe a encore réduit sa note de risque Sustainalytics de « faible » (11,0) à « négligeable » (9,3).

Par ailleurs, le reporting d'Aedifica sur ses efforts en matière de responsabilité sociétale en 2023 (publié dans le rapport annuel d'avril 2024 et le rapport des données environnementales de juin 2024) a reçu pour la 5^{ème} fois de manière consécutive le « EPRA sBPR Gold Award ».

A
Score MSCI

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Silver + most improved
GRESB	75 **	75 **	68 **	66 **	57*	-
Sustainalytics Risk Rating	Négligeable (9,3)	Low (11,1)	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)	-
MSCI	A	A	A	BBB	BB	BB

1. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un indice de référence indépendant qui évalue la politique de développement durable des sociétés immobilières.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Business Review

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



En 2020, une ancienne école située à Winschoten a été entièrement rénovée et transformée en un campus de soins moderne. Le site comprend une maison de repos, des logements pour seniors et un centre de santé avec cabinet médical, kinésithérapie, etc.

Au cours de l'été 2024, un tout nouvel espace de réunion multifonctionnel a été inauguré à Emmaheerdt. Sous la houlette d'une hôtesse et à l'aide d'une application, diverses activités sociales sont organisées pour les résidents. À terme, les habitants du quartier pourront également y participer.

Grâce à cet espace de rencontre, nous contribuons à renforcer la communauté locale et le bien-être des personnes âgées qui y vivent. « Pouvoir se rencontrer permet aux gens de rester plus longtemps en bonne santé. Cela permet de lutter contre la solitude, de maintenir l'indépendance plus longtemps et donc d'assurer une meilleure qualité de vie. C'est un avantage évident que nous voulons offrir avec ce concept », explique Marloes Kampinga, Asset Manager au sein de l'équipe néerlandaise d'Aedifica.

Emmaheerdt campus de soins à Winschoten (NL)

- Investissement : environ 16 millions €
- Achèvement de la rénovation en décembre 2020
- Espace de rencontre ouvert depuis l'été 2024



Portefeuille
pages 37 > 54

Partenaires
pages 55 > 62

Organisation
pages 63 > 71

Financial review
pages 72 > 92

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

PORTEFEUILLE



HELSINKI KUTOMOKUJA - CRÈCHE À HELSINKI (FI)



HEERENHAGE
LOGEMENTS POUR SENIORS À HEERENHAGE (NL)



PRIESTY FIELDS
MAISON DE REPOS À CONGLETON (UK)

Nos types d'établissements

Maisons de repos

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

Logements pour seniors

Les logements pour seniors s'adressent aux personnes âgées qui souhaitent vivre de manière autonome avec des soins et des services sur demande. Les établissements de soins se composent d'unités de logement individuelles dans lesquelles les personnes âgées vivent de manière autonome, avec des services communs disponibles en option.

Crèches

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

Établissements de soins pour senior à vocation mixte

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

Autres établissements de soins

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Notre portefeuille

1.1. Notre portefeuille au 31 décembre 2024

Aperçu de la juste valeur, des loyers contractuels et des rendements bruts par pays ¹

	# Sites	Superficie totale (m ²)	# Résidents	# Enfants	Juste valeur des immeubles de placement en exploitation ²	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Rendement brut ³
Belgique	79	505.484	8.238	-	1.254.965.913 €	71.718.969 €	67.918.897 €	5,7%
Allemagne	99	567.852	10.050	-	1.176.156.000 €	64.225.193 €	64.919.203 €	5,5%
Pays-Bas	70	350.375	3.217	-	673.240.000 €	41.173.107 €	41.956.394 €	6,1%
Royaume-Uni	118	349.503	7.625	-	1.058.088.652 £ 1.278.890.592 €	67.611.719 £ 81.720.933 €	68.996.946 £ 83.395.228 €	6,4%
Finlande	217	299.771	3.982	12.327	1.131.710.000 €	68.279.297 €	67.023.708 €	6,0%
Suède	28	23.973	164	1.130	1.073.000.000 SEK 93.640.710 €	68.040.675 SEK 5.937.910 €	65.691.572 SEK 5.732.903 €	6,3%
Irlande	22	117.368	2.306	-	424.759.552 €	23.900.300 €	23.244.100 €	5,6%
Espagne	2	15.478	320	-	2.122.021 €	124.261 €	124.261 €	-
Droits d'utilisation sur terrains ou terrains détenus en « leasehold »					74.010.932 €			
Réserve foncière					12.966.674 €			
Total	635	2.229.804	35.902	13.457	6.122.462.395 €	357.079.969 €	354.314.695 €	5,9%

> Pour un aperçu détaillé du portefeuille au niveau des actifs, voir « Tableau récapitulatif des immeubles de placement » dans le chapitre « Informations complémentaires ». > pages 207-224

635

établissements de soins

2.230.000

m²

35.900

résidents

13.500

enfants

5,9%

rendement brut moyen

1. Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0.82735 EUR/GBP et 11.45817 EUR/SEK).

2. Y compris les actifs destinés à la vente*.

3. 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 »).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

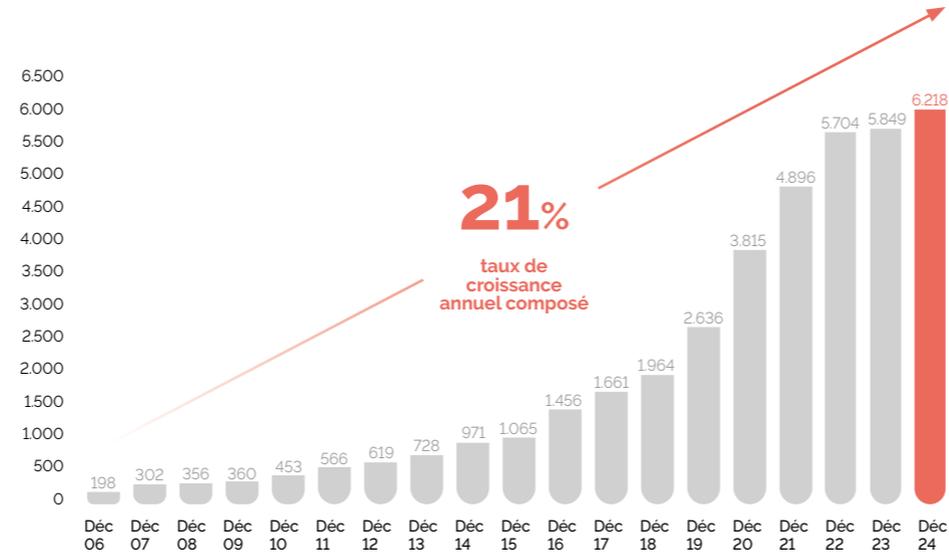
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

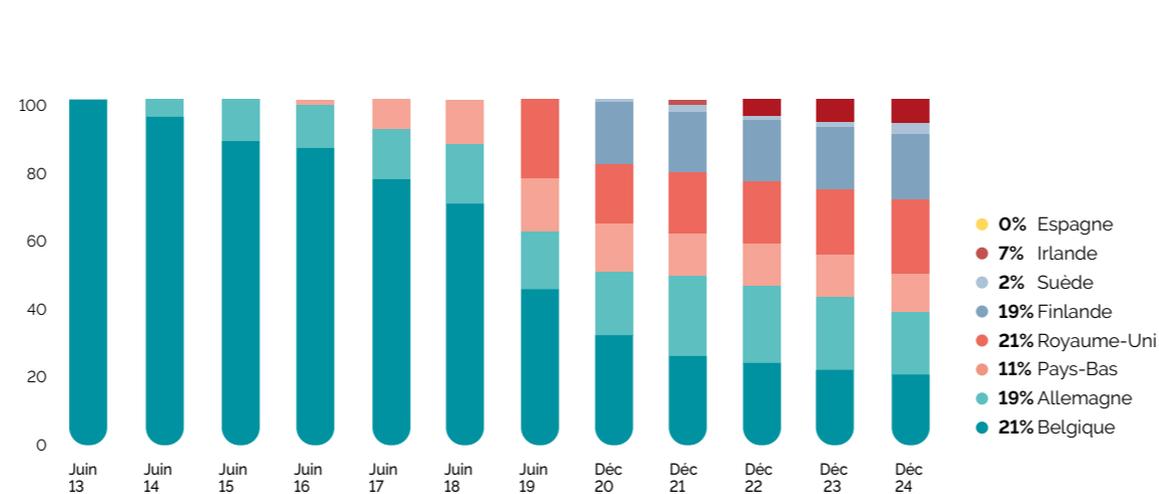
ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

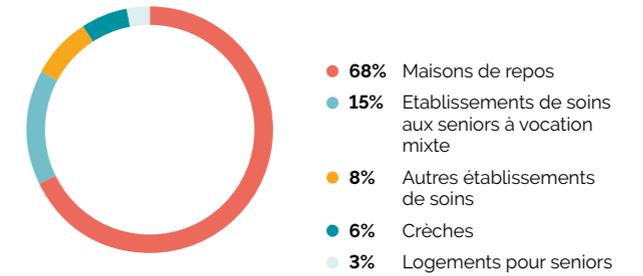
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN JUSTE VALEUR (EN MILLIONS €)



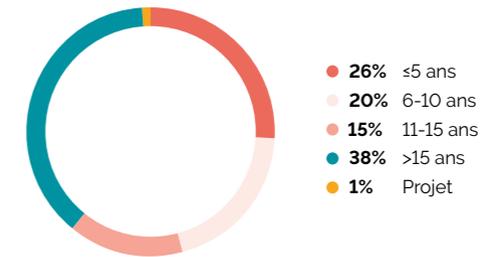
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN JUSTE VALEUR (%)



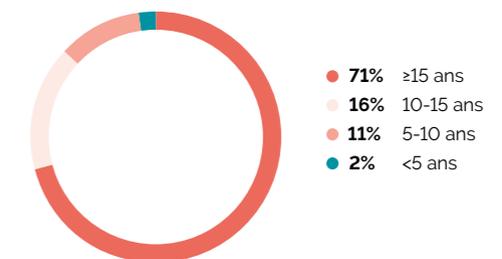
RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE EN JUSTE VALEUR (%)



AGE DES IMMEUBLES EN M²



RÉPARTITION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX (%)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

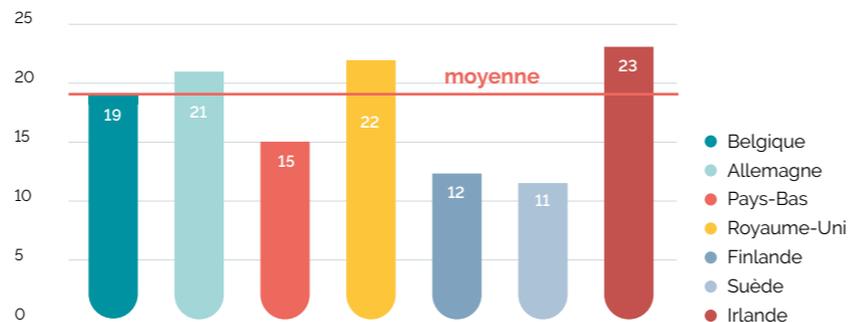
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (EN ANNÉES)



19 ans
WAULT

100%
taux d'occupation global

Portefeuille immobilier en valeur assurée

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 6.587 millions €.

Répartition des immeubles (en juste valeur)

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

Taux d'occupation des opérateurs en constante augmentation

Témoignant de la résilience du secteur, les exploitants de maisons de repos à travers l'Europe voient leurs taux d'occupation augmenter à nouveau après la pandémie de COVID-19, retrouvant ou dépassant déjà les niveaux d'avant la pandémie. Les taux d'occupation des opérateurs pour les actifs stabilisés sont d'environ 90 % et affichent une tendance à la hausse.

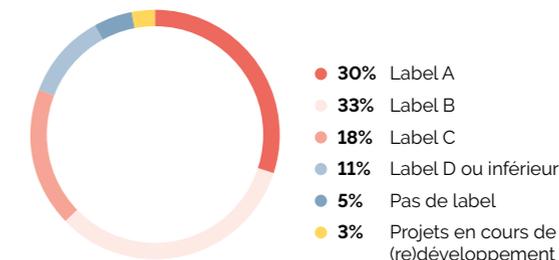
Pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter la majorité des données réelles, le tableau ci-contre répertorie les taux d'occupation des exploitants au 30 septembre 2024, ainsi que leur croissance à périmètre constant (exprimée en points de base). Seuls les actifs « stabilisés »¹ sont pris en compte dans le tableau.

Taux d'occupation des opérateurs	30/09/2024	Croissance annuelle (en points de base) à périmètre constant	Taux de couverture ²
Belgique	93%	+53	90%
Allemagne	86%	+373	87%
Pays-Bas	86%	+93	79%
Royaume-Uni	92%	+233	100%
Irlande	94%	+331	100%

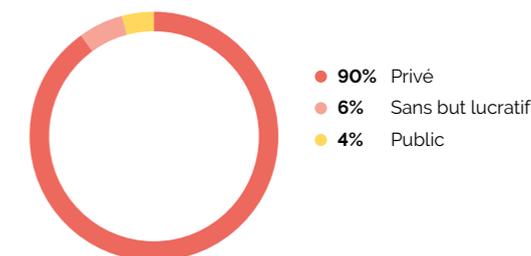
1. Les actifs sont considérés comme « stabilisés » et inclus dans le champ d'application dès lors qu'ils ont été exploités pendant au moins deux ans. Les actifs sont exclus du champ d'application s'ils sont (partiellement) inoccupés pour des travaux de rénovation.

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

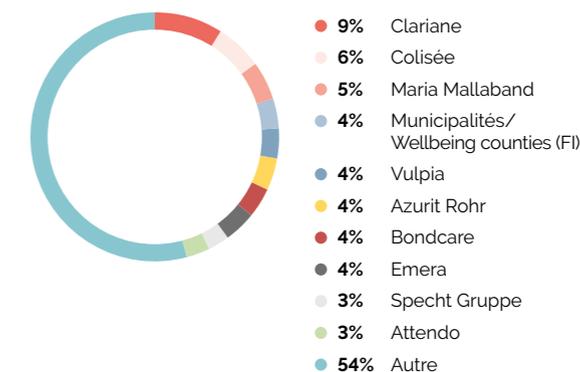
RÉPARTITION DES NIVEAUX DE CPE (% DE LA SURFACE TOTALE EN M²)



RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR SECTEUR DE LOCATAIRES (%)



RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE DE LOCATAIRES (%)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE DE LOCATAIRES

Groupe de locataires	Nombre de sites	31/12/2024	31/12/2023	Groupe de locataires	Nombre de sites	31/12/2024	31/12/2023
Royaume-Uni	118	23%	20%	Emeis ⁵	5	1%	1%
Maria Mallaband	18	5%	4%	Argentum	7	1%	1%
Bondcare Group	21	4%	3%	EMVIA	4	1%	1%
North Bay Group	21	3%	3%	Alloheim	5	1%	1%
Emera ¹	8	2%	1%	Cosiq	3	1%	1%
Care UK	12	1%	2%	Korian Germany ³	1	0%	0%
Oyster Care Homes	4	1%	-	Specht Gruppe ⁹	2	0%	0%
Anchor Hanover Group	5	1%	1%	Autres <0,5%	17	3%	3%
Renaissance	9	1%	1%	Pays-Bas	70	11%	12%
Danforth Care	3	1%	1%	Korian Netherlands ³	22	3%	3%
Excelcare	3	1%	1%	Vitalis	3	1%	1%
Caring Homes	4	1%	1%	Martha Flora	10	1%	1%
Autres <0,5%	10	2%	2%	NNCZ	5	1%	1%
Belgique	79	20%	24%	Compartijn ⁵	6	1%	1%
Armonea ²	21	6%	7%	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
Korian Belgium ³	25	6%	7%	Saamborgh	2	0%	0%
Vulpia	15	4%	4%	Stichting Rendant	1	0%	0%
Apricusa ⁴	3	1%	1%	Stichting Fundis	2	0%	0%
Emeis ⁵	4	1%	1%	Wonen bij September ⁵	1	0%	0%
Vivalto Home ⁶	1	0%	0%	Autres	15	2%	3%
Emera ¹	1	0%	0%	Irlande	22	7%	7%
Autres <0,5%	9	2%	2%	Bartra Healthcare	4	2%	3%
Finlande	217	19%	18%	Virtue ¹	8	2%	2%
Municipalités/ Wellbeing counties	36	4%	4%	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
Attendo ⁷	31	3%	3%	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
Mehiläinen	19	2%	2%	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
Norlandia ⁸	16	1%	1%	Grace Healthcare ⁶	1	0%	0%
Touhula	22	1%	1%	Suède	28	2%	1%
Pilke	22	1%	1%	Raoul Wallenbergskolan	1	0%	-
Esperi	6	1%	1%	Attendo ^{7,10}	5	0%	0%
Kristillinen koulu	2	0%	1%	Ambea	4	0%	0%
Ikifit	4	0%	0%	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
Autres <0,5%	59	5%	4%	Humana	3	0%	0%
Allemagne	99	18%	19%	Norlandia ⁸	1	0%	0%
Azurit Rohr	23	4%	5%	Autres	12	1%	0%
Residenz Management ⁹	15	3%	3%	Espagne	2	0%	0%
Vitanas	11	2%	3%	Neurocare Home	2	0%	0%
Specht & Tegeler	6	1%	1%	TOTAL	635	100%	100%

1. Groupe Emera.
2. Groupe Colisée.
3. Groupe Clariane.
4. Anciennement dénommé My-Assist.
5. Groupe emeis, anciennement dénommé Orpea.
6. Groupe Vivalto.
7. Groupe Attendo.
8. Groupe Norlandia.
9. Specht Gruppe
10. Anciennement dénommé Team Olivia.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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	31/12/2024	31/12/2023
Groupe Clariane		48	9%	10%
	Belgique	25	6%	7%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
Groupe Emera		17	4%	3%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	8	2%	1%
	Irlande	8	2%	2%
Groupe Attendo		36	3%	3%
	Finlande	31	3%	3%
	Suède	5	0%	0%
Groupe emeis		16	3%	3%
	Belgique	4	1%	1%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	7	1%	1%
Groupe Norlandia		17	1%	1%
	Finlande	16	1%	1%
	Suède	1	0%	0%
Groupe Vivalto		2	0%	1%
	Belgique	1	0%	0%
	Irlande	1	0%	0%



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2. Notre programme d'investissement au 31 décembre 2024

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



RÉSIDENCE LE DOUAIRE
MAISON DE REPOS À ANDERLUES (BE)

1. Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP).
2. Bien qu'en cours de construction, ces sites génèrent souvent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment.
3. Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2024 (voir page 76).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

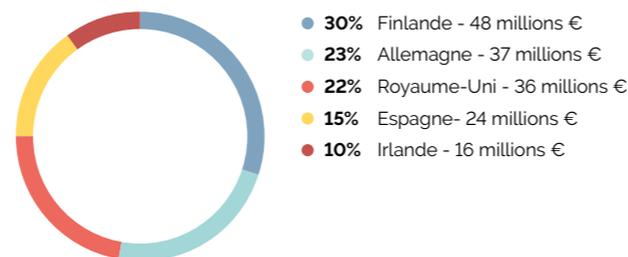
En 2024, sept nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement (pour un montant total d'environ 59 millions €; voir page 73), tandis que 31 projets du pipeline ont été achevés (pour un montant total d'environ 296,5 millions €; voir page 74). La gestion active du programme d'investissement a conduit à retirer quelques projets pour un montant total de 23 millions €.

Compte tenu de l'achèvement de trois projets de développement au Royaume-Uni et en Finlande après le 31 décembre 2024, le budget d'investissement total sera réduit d'environ 45,5 millions € (voir section 1.2 du chapitre 'Financial review').

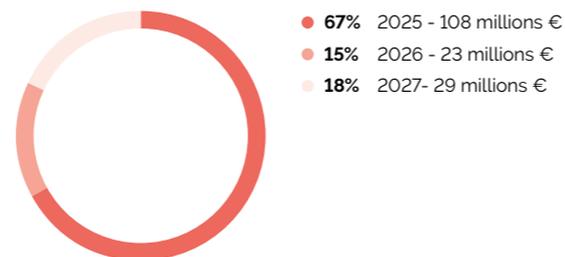
6,1%

rendement net moyen sur coût du pipeline

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PIPELINE (%)



DATE D'ACHÈVEMENT PRÉVUE DU PIPELINE (%)



THE MOUNT - DÉVELOPPEMENT D'UNE MAISON DE REPOS À WARGRAVE (UK)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3. Tendances du marché ¹

Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté pour atteindre environ 30 millions de personnes (2024). Cette partie 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 peuvent être divisés en trois catégories : publics, sans but lucratif et privés. Le contexte des opérateurs varie d'un pays à l'autre 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. 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 clés. Dans ce contexte, ils se concentrent plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur les prestations de soins en tant qu'opérateurs publics. En outre, tant les opérateurs privés que publics devront compter plus souvent sur des investisseurs privés pour financer des infrastructures 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. Non seulement le secteur est confronté à une disponibilité limitée du personnel, mais il est également confronté depuis 2022 à une augmentation des coûts résultant de l'inflation (qui a un impact sur les salaires et les autres coûts opérationnels). D'un autre côté, 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 devrait se traduire par une amélioration progressive de la santé financière des opérateurs.

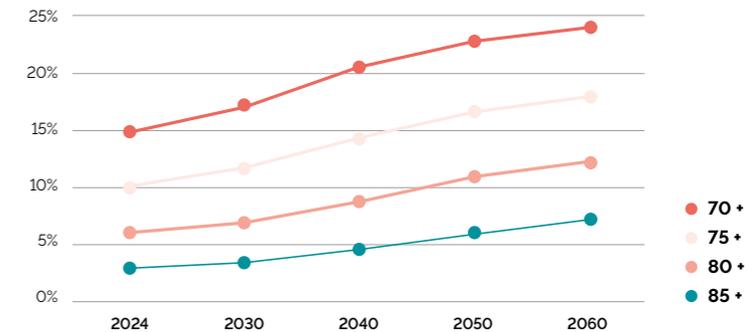
Au niveau européen, le volume d'investissement dans l'immobilier de santé a fortement augmenté ces dernières années (par exemple, le volume d'investissement dans les maisons de repos en Europe est passé d'environ 3,5 milliards € en 2017 à plus de 8 milliards € en 2021). Les rendements de référence des maisons de repos ont été soumis à une décompression en 2023 et 2024, avec une hausse de 50 à 100 points de base, avec des différences d'ampleur entre les pays. Bien que les volumes d'investissement en 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 du vieillissement de la population s'accélérera à partir du milieu des années 2020, tandis que l'activité de développement visant à fournir plus de capacité en termes d'infrastructures de santé spécifiques semble ralentir à court terme.



La population de personnes âgées de 80 ans et plus va doubler en Europe pour atteindre 60 millions d'ici 2060. Cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé, en plus du besoin urgent de remplacer les propriétés obsolètes et de les adapter aux besoins futurs.

Charles-Antoine van Aelst
CIO

Vieillessement de la population en Europe (%) ²



1. Cette section a été établie par Aedifica sur la base des informations fournies par les experts évaluateurs.

2. Ce graphique a été préparé à partir d'informations publiquement disponibles auprès d'Eurostat et de l'Office britannique des statistiques nationales.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Royaume-Uni	Belgique	Allemagne	Finlande
Population de 80 ans et plus	de 5,2 % actuellement à 9,6 % d'ici 2060	de 5,5 % actuellement à 10,4 % d'ici 2060	de 7,2 % actuellement à 10,5 % d'ici 2060	de 6,1% actuellement à 10,6 % d'ici 2060
Nombre de lits en maisons de repos	481.300 unités réparties dans 11.730 maisons de repos	182.000 unités réparties dans 2.600 maisons de repos	985.000 unités réparties dans 16.115 maisons de repos	80.000 unités réparties dans 2.650 maisons de repos
Demande future	Une population de plus en plus âgée et ayant des besoins en matière de santé plus importants va considérablement stimuler la demande de biens immobiliers en matière de santé au Royaume-Uni dans un avenir proche. Les estimations prévoient un déficit de plus de 200.000 lits d'ici 2050 en raison de l'évolution démographique.	L'augmentation actuelle de l'offre ne permettra pas de répondre à la demande à long terme. Selon les estimations, la capacité devrait doubler pour atteindre environ 360.000 lits d'ici 2070 (en supposant un pourcentage constant de lits en maison de repos par rapport à la population âgée de 80 ans et plus).	Selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040, ce qui offre des perspectives de croissance et de consolidation importantes. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre.	La demande en matière d'immobilier de santé reste élevée, tandis que l'offre est limitée. Les projections démographiques suggèrent que la capacité actuelle devrait presque doubler d'ici 2060 afin de répondre à la demande.
Marché des opérateurs	Avec environ 5.500 exploitants de maisons de repos, dont beaucoup sont des acteurs privés indépendants gérant des bâtiments petits et obsolètes, le marché britannique de soins aux personnes âgées est encore très fragmenté. Les cinq plus grands exploitants de maisons de repos détiennent une part de marché de 13 % de la capacité totale en lits, tandis que les dix premiers en détiennent 18 %.	Environ 30 % des lits des maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur non lucratif et le secteur privé gèrent chacun environ 35 % des lits. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 55 % des lits sont gérés par le secteur non lucratif, tandis que le secteur privé exploite environ 45 % des lits en Wallonie et même 65 % des lits à Bruxelles.	Environ 53 % des lits en maisons de repos sont gérés par des opérateurs à but non 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 plus grands opérateurs privés ne détiennent actuellement qu'une part de marché de 14 %.	Les comtés finlandais de services de bien-être (« wellbeing counties »), financés par les impôts nationaux, sont chargés de fournir des soins aux résidents. 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 à but non lucratif. Les opérateurs de soins de santé privés détiennent une part de marché d'environ 55 %.
Volume d'investissement	1,6 milliard £ en 2024 (1,2 milliard £ en 2023)	170 millions € en 2024 (285 millions € en 2023)	1,3 milliard € en 2024 (1 milliard € en 2023)	370 millions € en 2024 (350 millions € en 2023)
Rendement net "prime"	4,50 % (6,5 % - 7,5 % pour le marché immobilier intermédiaire)	5,0 % - 5,25 %	environ 5,1 %	environ 5,0 %
Autres remarques	Le marché britannique des soins aux personnes âgées est financé par un mélange de fonds publics (autorités locales et National Health Service) et privés (personnes payant elles-mêmes). 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 de soins peuvent bénéficier de services sociaux financés par les autorités locales après une évaluation de leur situation financière (43 %). Le NHS finance les personnes âgées ayant des besoins de soins continus (9 %).	Actuellement, le recours aux soins à domicile en Belgique est relativement faible par rapport aux pays voisins. Malgré cette évolution vers davantage de soins à domicile, il ne fait aucun doute que la Belgique est confrontée à une pénurie importante de capacités de prise en charge des personnes âgées.	Les possibilités de créer de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont limitées par le manque de terrains à bâtir et le coût élevé des parcelles et des matériaux de construction. Par conséquent, les investissements se concentrent actuellement sur les sites existants et les rénovations.	Plus de 70 % des enfants âgés de 1 à 6 ans sont inscrits à temps plein ou à temps partiel dans une crèche. Environ 28 % des crèches sont gérées par des opérateurs privés et leur part de marché devrait augmenter à l'avenir.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Pays-Bas	Irlande	Suède	Espagne
Population de 80 ans et plus	de 5,2 % actuellement à 10,2 % d'ici 2060	de 3,6 % actuellement à 10,6 % d'ici 2060	de 5,8 % actuellement à 10,1 % d'ici 2060	de 6,0 % actuellement à 13 % d'ici 2060
Nombre de lits en maisons de repos	125.000 unités réparties dans 2.400 maisons de repos	26.000 unités réparties dans 420 maisons de repos (hors établissements publics)	88.000 unités pour les seniors et 30.000 unités pour les personnes nécessitant des soins spécialisés	389.000 lits dans 5.320 établissements de soins et 44.000 lits supplémentaires en cours de construction
Demande future	Selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050 pour fournir le même niveau de soins qu'aujourd'hui (en plus du réaménagement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes).	La population âgée en Irlande augmente à un rythme sans précédent. Afin de répondre à la demande, on estime qu'il faudra 35.000 à 40.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos d'ici 2050, en plus des 32.000 lits actuels, sans compter le remplacement des lits en cas de fermeture.	Environ 50 % des municipalités signalent une pénurie de logements pour les personnes nécessitant des soins spécialisés.	Selon les estimations, la capacité actuelle des maisons de repos devra presque doubler d'ici 2050, avec environ 370.000 lits supplémentaires nécessaires pour répondre aux besoins d'une population vieillissante. Les 44.000 lits supplémentaires actuellement en construction ne suffiront pas à couvrir la demande.
Marché des opérateurs	Environ 90 % des lits en maison de repos sont gérés par des opérateurs à but non lucratif. Les opérateurs privés représentent environ 10 % et gèrent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne de 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé soit encore faible par rapport au secteur à but non lucratif, le secteur privé a connu une croissance considérable ces dernières années.	Environ 20 % des lits en maison de repos sont gérés par le secteur public, tandis qu'environ 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les exploitants individuels) et 10 % sont gérés par des exploitants à but non lucratif.	Les municipalités suédoises, financées par des fonds publics, sont responsables de la prise en charge de leurs résidents. Certaines municipalités semblent désormais privilégier la liberté de choix afin que les personnes puissent choisir leur propre prestataire de soins. Les opérateurs de soins privés ont vu leur part de marché augmenter ces dernières années.	42 % des lits en maisons de repos sont gérés par le secteur privé, 26 % par le secteur public, 23 % par le secteur tertiaire et 9 % par des concessions administratives.
Volume d'investissement	650 millions € en 2024 (600 millions € en 2023)	55 millions € en 2024 (140 millions € en 2023)	400 millions € en 2024 (750 millions € en 2023)	310 millions € en 2024 (280 millions € en 2023)
Rendement net "prime"	environ 5,0 %	environ 5,0 % - 5,5 %	environ 5,5 %	environ 5,5 %
Autres remarques		Pratiquement toutes les maisons de repos sont inscrites au 'Nursing Home Support Scheme' (budget de 1,4 milliard € pour 2024) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est soutenu par des fonds publics pour combler le déficit des résidents qui n'ont pas les moyens de payer les soins.		Le stock de bâtiments étant relativement obsolète, les investissements dans l'immobilier de santé espagnol connaissent actuellement une phase de croissance organique. Bien que le pipeline du secteur se soit étoffé, la demande reste supérieure à l'offre.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Lutter contre le changement climatique

2.1 Minimiser l'impact du changement climatique sur notre portefeuille

Le changement climatique peut entraîner des étés plus chauds sur le continent européen, ce qui pourrait nécessiter des ajustements des bâtiments pour maintenir des températures intérieures confortables pour les résidents. Cet aspect est crucial pour les soins aux personnes âgées, qui sont un groupe vulnérable sensible aux températures élevées. Cette hausse des températures pourrait amener à repenser complètement la conception des bâtiments, en accordant une plus grande attention au refroidissement actif et passif des bâtiments. En outre, le changement climatique peut entraîner une hausse du niveau de la mer et des conditions météorologiques extrêmes qui peuvent endommager les bâtiments, comme les inondations de 2021 qui ont touché certains bâtiments du Groupe en Allemagne.

Afin de limiter ces risques liés au changement climatique, nous avons mis en place un cadre d'évaluation des bâtiments (voir page 51) qui comprend une analyse de 42 facteurs de risque réalisée à différentes étapes du cycle de vie du bâtiment. Dans le cadre de cette évaluation des bâtiments, nous avons effectué une évaluation complète des risques liés au changement climatique en 2023 afin de mieux comprendre les risques physiques et de transition pour notre portefeuille.

Cette évaluation des risques liés au changement climatique a été réalisée avec l'aide et l'expertise d'un partenaire externe, ouvrant la voie à un approfondissement ultérieur en interne. La méthodologie est alignée sur la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) et repose sur des principes similaires aux modèles de risque de catastrophe, en s'appuyant sur des données de modélisation climatique et socio-économique provenant de diverses sources. Ces données climatiques et socio-économiques complètes couvrent les risques physiques tels que les températures extrêmes, la sécheresse, les

incendies de forêt, les inondations (pluviales/fluviales), le stress hydrique et les cyclones, en plus des risques de transition. Bien que l'évaluation n'ait pas envisagé de stratégies d'atténuation des risques au niveau des actifs, elle a exploré les possibilités liées à l'efficacité énergétique, à l'utilisation des matériaux, à la résilience, à l'innovation et aux nouveaux marchés.

Les prochaines étapes comprennent des actions ciblées, reconnaissant que certains risques physiques nécessitent une intervention gouvernementale, tandis que d'autres peuvent être traités par les opérateurs ou les propriétaires. En réponse aux risques identifiés tels que les inondations fluviales et les températures extrêmes, un examen approfondi des mesures d'atténuation existantes et recommandées a été intégré à l'examen stratégique annuel du portefeuille d'investissement. Cet engagement en faveur d'une gestion proactive des risques souligne notre volonté de relever les défis climatiques dans un paysage dynamique et en constante évolution.



SENIORENHAUS LESSINGSTRASSE - MAISON DE REPOS À WURZEN (DE)



Réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille et de celui de nos locataires

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



Le plus grand défi d'Aedifica sera de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie consommée par ses opérateurs et leurs résidents.

Raoul Thomassen
COO

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

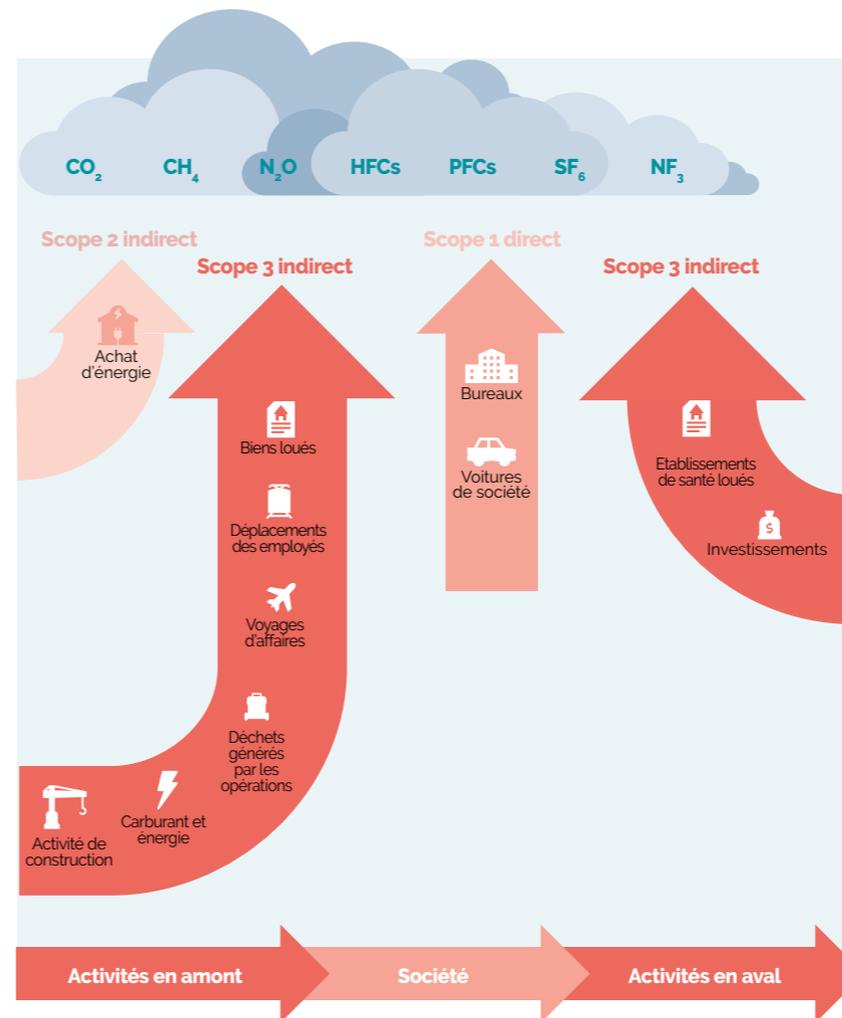
2.2 Réduire notre impact sur le changement climatique

Aedifica s'engage à atteindre zéro émission nette de gaz à effet de serre pour l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050 afin d'atteindre les objectifs de l'accord de Paris et de contribuer ainsi à contrer la crise climatique. La réduction de l'impact du réchauffement de la planète dépendra en grande partie de la poursuite de l'élimination des émissions de gaz à effet de serre résultant de la consommation d'énergie.

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

Le niveau zéro d'émission de GES nette ne se rapporte pas seulement aux émissions directes (scope 1), mais aussi aux émissions indirectes (scopes 2 et 3). Le plus grand défi d'Aedifica sera de réduire les émissions de GES du scope 3 en aval (liées principalement à l'énergie consommée par les opérateurs et les résidents) qui sont plus difficiles à contrôler.

Comme cela nécessite une approche globale et une coopération approfondie avec nos opérateurs, nous avons développé une trajectoire zéro émission nette de GES.



Rapport de données environnementales

à paraître en juin 2025

Evolution de la couverture des données énergétiques ¹

40%

2018

43%

2019

70%

2020

83%

2021

83%

2022

86%

2023

1. Exprimé en pourcentage des mètres carrés des bâtiments faisant l'objet du rapport par rapport au total des mètres carrés des bâtiments du portefeuille d'Aedifica pour l'année considérée.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.3 Notre trajectoire zéro émission nette de GES

Aedifica met en œuvre une trajectoire zéro émission nette de gaz à effet de serre (GES) dans tous les aspects de ses activités commerciales pour atteindre la neutralité climatique. Chacune de ces activités contribue à notre objectif d'atteindre le niveau zéro émission nette de GES d'ici 2050. Ce défi sera de taille et nécessitera une collaboration et un partage de connaissances avec le secteur. Aedifica s'engage à accompagner ses parties prenantes dans le cadre de cette démarche.

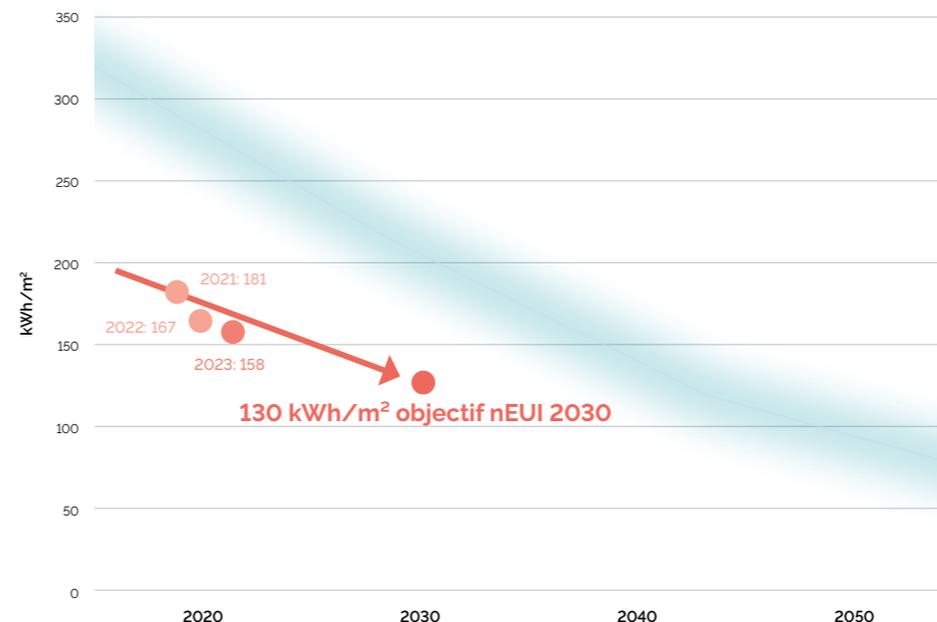
En tant que propriétaire immobilier, le principal objectif d'Aedifica pour la prochaine décennie est de réduire l'intensité de la consommation énergétique nette (nEUI) de son portefeuille :

- en réhabilitant les bâtiments pour réduire la demande brute d'énergie ;
- en produisant de l'énergie renouvelable sur place pour réduire la demande d'énergie nette du réseau énergétique.

De plus, l'achat d'énergie verte pour répondre à la demande d'énergie nette restante aura un impact positif supplémentaire sur la décarbonisation. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), qui se fonde sur des données scientifiques, sert d'outil et de référence pour l'évaluation annuelle de la performance des bâtiments et pour orienter le développement du portefeuille dans les différents pays où Aedifica opère.

Un objectif intermédiaire a été fixé pour 2030 afin de réduire l'intensité de la consommation énergétique nette pour l'ensemble du portefeuille d'Aedifica à une moyenne de 130 kWh/m², tandis que des objectifs ont également été fixés pour le comité exécutif et les responsables des pays. Les objectifs et les mesures ont été effectués conformément aux définitions du CRREM.

TRAJECTOIRE ZÉRO ÉMISSION NETTE DANS LE SECTEUR DE SANTÉ EUROPÉEN¹



Activités commerciales

Développement

Acquisitions et cessions

Investissements permanents

Collaboration avec les opérateurs

Opérations de gestion

Mesures à prendre au cours de cette décennie

- Réaliser des analyses du cycle de vie
- Mettre en œuvre des directives de développement durable
- Présenter un passeport de bâtiment pour mesurer le carbone incorporé
- Effectuer des évaluations ESG dans le cadre des acquisitions
- Utiliser des trajectoires basées sur le CRREM
- Déployer l'outil d'évaluation des bâtiments
- Évaluer les performances
- Fixer des objectifs au niveau des pays et des bâtiments
- Investissements verts
- Déployer des contrats de location verts et sensibiliser les opérateurs
- Organiser des Journées des Opérateurs
- Mettre en place des compteurs intelligents
- Contrôler et compenser l'impact carbone
- Sensibiliser le personnel
- Actualiser les politiques en matière de déplacement écologique

158 kWh/m²

Valeur actuelle Aedifica 2023²

130 kWh/m²

objectif nEUI pour 2030

L'intensité de la consommation énergétique nette (nEUI) a diminué de 5 %, passant de 167 kWh/m² en 2022 à 158 kWh/m² en 2023, pondérée en fonction de la surface intérieure brute. Conformément au CRREM, la surface intérieure brute est utilisée pour éviter de fausser l'indicateur avec des surfaces non chauffées telles que les parkings intérieurs. Avec une couverture de 86 % des données énergétiques, cet indicateur fournit une image solide de l'efficacité énergétique de notre portefeuille.

Le manque de normalisation des codes de mesure peut avoir un impact majeur sur le calcul de cet ICP : sur la base d'une définition alternative utilisant la surface de plancher brute ou la surface extérieure brute, l'intensité de notre consommation nette d'énergie en 2023 diminuerait à 148 kWh/m².

1. La bande passante montre les trajectoires combinées que les différents gouvernements se sont engagés à suivre pour le secteur de la santé dans leur pays (les huit pays où Aedifica opère) dans le cadre de l'Accord de Paris, exprimé en intensité de la consommation énergétique nette (kWh/m²).

2. Les données d'émission font référence à l'année 2023 et seront mises à jour dans le rapport de données environnementales (Environmental Data Report) qui sera publié en juin 2025.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.4 Le cadre d'évaluation des bâtiments

Aedifica a développé un cadre d'évaluation des bâtiments pour structurer le contrôle de la qualité de chaque immeuble. Bien qu'Aedifica ne soit pas directement impliquée dans le fonctionnement de nos établissements de soins, nous avons un impact sur la façon dont les infrastructures sont conçues, construites et entretenues conformément à l'évolution des réglementations et aux techniques de construction actuelles. Le cadre d'évaluation des bâtiments repose sur trois piliers : le suivi adéquat de l'état d'entretien général, la consommation d'énergie et le caractère durable de nos bâtiments, ainsi que leur conformité à toutes les réglementations applicables.

Le pilier durabilité du cadre d'évaluation des bâtiments fournit aux équipes locales d'Aedifica une feuille de route pour minimiser l'impact environnemental de leur portefeuille respectif. Ce cadre définit les exigences techniques pour les futurs développements en matière d'efficacité énergétique et d'éléments environnementaux (mesures visant à réduire la consommation d'eau et à améliorer la biodiversité par exemple), mais aussi de critères de santé (comme les débits de ventilation pour la qualité de l'air) et de qualité de vie pour les résidents (comme l'accessibilité). Généralement, les projets de développement aux Pays-Bas respectent déjà la plupart de ces critères. En effet, la version néerlandaise de notre cadre de développement durable est similaire aux normes GPR.

De plus, dans le cadre de l'évaluation des bâtiments, nous procédons également à l'examen de 42 facteurs de risque. Pour chaque projet de développement, acquisition et investissement, nous évaluons un éventail de risques potentiels, notamment la perte de l'usage général du bâtiment, le risque d'inondation, le risque de stabilité, le risque d'incendie, le risque d'explosion, l'impact environnemental, la certification en matière d'énergie/de durabilité et les aspects relatifs à la santé et à la sécurité.

Cadre d'évaluation des bâtiments



Entretien

- Évaluations détaillées de l'état des lieux et des sites selon les principes de la norme NEN2767.
- Visites sur sites menées par notre équipe opérationnelle ou par des tiers indépendants.
- Approche uniforme dans les pays où Aedifica opère.
- Suivis avec les opérateurs.



Durabilité

- Collecte des données énergétiques sur une base annuelle.
- Évaluation des progrès de la trajectoire zéro émission nette de GES à l'aide de l'outil CRREM, fondé sur des données scientifiques.
- Évaluation de l'adaptation aux risques liés au changement climatique.
- Définition et mise en œuvre des directives de développement durable par pays.
- Les données des labels énergétiques et des audits énergétiques permettent de prendre des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique (en ce compris la génération d'énergie renouvelable sur site) ainsi que des informations sur les trajectoires CRREM par bâtiment.



Conformité

- Cadre réglementaire et de risque à travers une matrice normalisée (adaptée aux réglementations locales et régionales) : les bâtiments sont évalués au niveau de leur conformité ; cela concerne notamment les permis de construire, la certification des ascenseurs ou l'évaluation des risques d'inondation.
- Assurer la conformité de la structure et des installations afin de garantir la santé et la sécurité des résidents et du personnel en contrôlant et en soutenant les opérateurs dans le cadre de leurs responsabilités en matière de gestion technique des bâtiments.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.5 Améliorer la certification des bâtiments

Afin d'évaluer correctement la performance énergétique intrinsèque des actifs de notre portefeuille, nous recueillons en permanence des informations auprès de nos opérateurs et comparons leur performance environnementale relative. Pour ce faire, nous comparons la consommation d'énergie réelle avec les niveaux d'énergie définis dans la norme CPE¹ applicable.

Les CPE ont été introduits pour la première fois dans le cadre de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et continueront à jouer un rôle important à l'avenir dans le cadre des réglementations européennes en matière de taxonomie. Les CPE nous donnent une image indépendante de l'efficacité énergétique d'un bâtiment en documentant non seulement une étiquette, mais aussi une estimation de son intensité énergétique. Les bâtiments dont le CPE est de niveau C ou supérieur sont considérés comme conformes aux normes/objectifs du pays.

Depuis que nous avons commencé à identifier les certificats existants dans notre portefeuille en 2020, nous avons été en mesure de compiler une vue d'ensemble complète. En 2024, nous avons augmenté la couverture CPE à 92% des immeubles de placement du Groupe. Cela donne une image robuste du portefeuille, en tenant compte du fait que 3% des immeubles de placement sont des projets en cours de (re)développement. La proportion de CPE de niveau C ou supérieur a augmenté de 2% au cours de l'année.

En nous appuyant sur les conclusions de notre étude sur le CPE, nous avons élaboré une feuille de route claire afin d'améliorer structurellement l'efficacité énergétique du portefeuille :

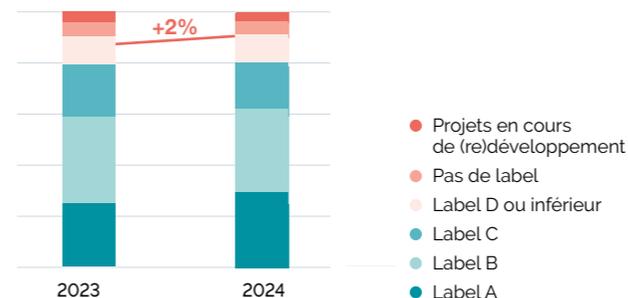
- Pour les nouveaux développements, le cadre de développement durable nous aidera à atteindre nos objectifs en matière d'intensité énergétique.
- Pour les actifs existants, les plans de rénovation seront étudiés avec les opérateurs sur la base du cadre d'évaluation des bâtiments.
- Le financement par le biais d'instruments financiers durables facilitera les investissements dans de nouveaux projets de développement durable ou dans des projets de durabilité spécifiques dans le portefeuille existant.
- Les bâtiments inefficaces sur le plan énergétique seront pris en compte pour la rotation des actifs si la rénovation n'est pas possible.

1. Certificat de performance énergétique. Les CPE fournissent une évaluation indépendante de l'efficacité énergétique d'un bâtiment en documentant non seulement une étiquette mais aussi une estimation de son intensité énergétique. Étant donné que l'échelle des CPE utilisée pour classer les bâtiments en Belgique diffère selon la région et le type de bâtiment, et afin d'améliorer la comparabilité au sein du portefeuille, l'intensité énergétique des bâtiments belges a été recalée sur l'échelle « CPE Bâtiments publics ». Il est à noter que la catégorie « CPE Bâtiments publics » est en cours de suppression et remplacée par « CPE Bâtiments non résidentiels ».

2. La couverture des CPE et la ventilation des CPE par catégories ont fait l'objet d'un examen « d'assurance limitée » par EY Réviseurs d'Entreprises SRL (voir page 236).

92%
Couverture CPE

RÉPARTITION DES NIVEAUX DE CPE² (% DU TOTAL DES M² DU PORTEFEUILLE)



Cert-Tot	Surface (m ²)	Surface (%)	Valeur (millions €)
Label A	669.000	30%	1.804
Label B	751.000	33%	2.293
Label C	402.000	18%	1.080
Label D ou inférieur	245.000	11%	541
Pas de label	101.000	5%	224
Projets en cours de (re)développement	62.000	3%	94

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.6 Tenir nos engagements

À chaque étape de notre processus de création de valeur, nous nous efforçons de réduire notre impact sur l'environnement en acquérant des bâtiments efficaces et en (re)développant les bâtiments pour optimiser la consommation énergétique, le confort des usagers et réduire les coûts d'exploitation pour les opérateurs.



Martha Flora Oegstgeest

- Projet de développement
- Lieu : Oegstgeest – Pays-Bas
- Achèvement : juillet 2022
- Capacité : 20 résidents
- Investissement : environ 7 millions €

Martha Flora Oegstgeest a été spécialement conçue pour les personnes âgées atteintes de démence, en mettant l'accent à la fois sur un niveau de vie élevé et sur des opérations durables. Cette maison de repos à l'épreuve du temps reflète notre engagement envers les normes environnementales tout en garantissant une atmosphère confortable et chaleureuse aux résidents.

Avec une intensité énergétique nette d'environ 63 kWh/m², la propriété a obtenu un excellent score CPE A+++.

- **Conception écoénergétique** : Le bâtiment intègre une isolation de haute performance, du triple vitrage et un système de climatisation avancé pour optimiser la consommation d'énergie. Une pompe à chaleur réduit considérablement la consommation d'énergie, tandis qu'un système de surveillance en temps réel de la consommation d'énergie contribue à réduire les coûts d'exploitation.
- **Sources d'énergie renouvelables** : Des panneaux solaires contribuent à l'approvisionnement énergétique du bâtiment, réduisant ainsi la dépendance aux combustibles fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.
- **Matériaux durables** : Des matériaux circulaires et à faible teneur en carbone ont été utilisés dans la construction afin de minimiser l'impact environnemental.
- **Aménagement paysager respectueux de la biodiversité** : L'aménagement paysager à base de plantes indigènes favorise la biodiversité locale et offre un environnement apaisant aux résidents.



York Bluebeck Drive

- Projet de développement
- Lieu : York – Royaume-Uni
- Achèvement : septembre 2024
- Capacité : 72 résidents
- Investissement : environ 16 millions €

York Bluebeck Drive témoigne de notre engagement à offrir des maisons de repos innovantes, durables et axées sur la communauté. Grâce à une attention particulière portée à l'efficacité énergétique, la maison de repos a une intensité énergétique nette de seulement 65 kWh/m², ce qui lui vaut un excellent score CPE A. En outre, la conception du bâtiment a tenu compte au maximum des besoins des personnes atteintes de démence.

L'esthétique et la fonctionnalité innovantes de la maison de repos ont été reconnues après avoir été présélectionnées pour le « Best Architectural Design » aux 2025 UK Healthcare Design Awards.

- **Conception inclusive** : La propriété a été spécialement conçue pour favoriser le bien-être des résidents atteints de démence grâce à des aménagements adaptés, des couleurs bien pensées et une meilleure signalétique. En créant des jardins sensoriels et des espaces verts, la maison de repos stimule la santé mentale des résidents et la biodiversité.
- **Construction durable** : En appliquant les normes environnementales les plus strictes, la maison de repos intègre des pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques et une isolation renforcée.
- **Impact sur la communauté** : Plusieurs initiatives ont été prises pour accroître l'implication de la communauté, notamment le don de matériaux de construction excédentaires à des associations locales et l'emploi de personnes locales, y compris des apprentis, afin de promouvoir le développement des compétences au sein de la communauté.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Seniorenrésidence Fredenbeck

- Projet de développement
- Lieu : Fredenbeck – Allemagne
- Achèvement : mars 2024
- Capacité : 94 résidents
- Investissement : environ 16 millions €¹

Lors de la construction de la Seniorenrésidence Fredenbeck, nous avons cherché non seulement à rendre le bâtiment aussi confortable que possible pour les personnes âgées, mais aussi à minimiser la consommation d'énergie. Avec une intensité énergétique nette d'environ 25 kWh/m², notre toute nouvelle maison de repos répond aux exigences de la norme de haute efficacité énergétique « KfW-EH 40+PV ».

1. Terrain et construction compris.



Espoo Kuurinkallio

- Projet de développement interne
- Lieu : Espoo – Finlande
- Achèvement : mai 2024
- Capacité : 26 résidents et 60 enfants
- Investissement : environ 7,5 millions €

La communauté de services de Kuurinkallio à Espoo est un excellent exemple de la manière dont nos établissements de soins, au-delà de la durabilité environnementale, favorisent également la durabilité sociale. La propriété est gérée par deux opérateurs différents qui s'occupent de personnes ayant des profils de soins différents.

Humana offre un nouveau foyer à 26 personnes avec un handicap dans son centre de soins résidentiel, tandis que Pilke accueille quotidiennement 60 enfants dans sa crèche à proximité de la nature.

Bien que les deux opérateurs partagent le même toit, le bâtiment a été conçu pour répondre aux besoins uniques des deux opérateurs, en combinant leurs différents points de vue et modèles de fonctionnement en un tout homogène.

- **Durabilité sociale** : Dans la communauté de services, des personnes ayant des besoins de soins différents sont prises en charge sous un même toit. Cette façon de vivre ensemble profite à tous les groupes et leur permet de se soutenir mutuellement à leur manière.
- **Conception fonctionnelle** : Le bâtiment a été spécialement conçu pour contribuer autant que possible à la qualité de vie des personnes qui y vivent et y travaillent. En prêtant attention à l'accessibilité du bâtiment lors de la phase de conception, en utilisant des couleurs apaisantes et en adaptant l'acoustique des espaces communs, nous améliorons la vie quotidienne de chacun.
- **Connecté à la nature** : La proximité de la nature joue un rôle important dans la communauté de services. Cela se reflète non seulement dans la façon dont le bâtiment est intégré dans son environnement et dans la crèche orientée vers la nature, mais aussi dans la façon dont les chambres et les terrasses sont orientées vers la nature environnante, ce qui contribue grandement au bien-être des résidents.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

PARTENAIRES



Aedifica est en dialogue permanent avec ses partenaires. Nous le faisons non seulement en communiquant de manière transparente envers les investisseurs et les analystes sur nos performances et le travail que nous accomplissons, mais aussi en engageant un dialogue ouvert avec nos opérateurs. Nous restons également à l'écoute des communautés au sein desquelles nous opérons.

En 2024, cela s'est traduit de manière tangible par l'organisation réussie de nos Journées des Opérateurs et Journées Communautaires, le soutien à diverses associations caritatives liées à la démence, l'implication dans des programmes de formation dans les universités, la participation à divers événements sectoriels et foires aux investisseurs, et bien plus encore.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

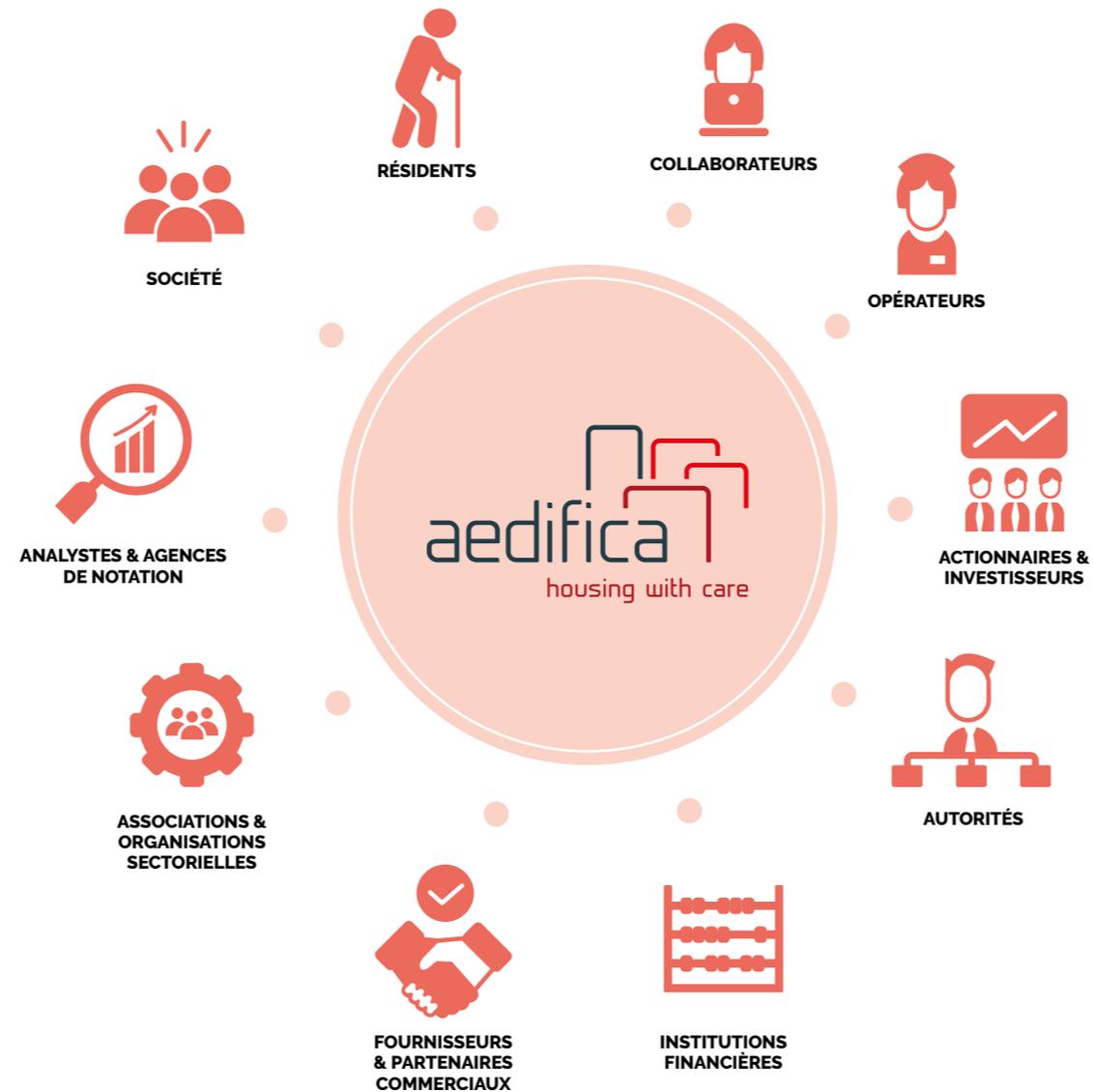
Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



1. Nos parties prenantes clés

Aedifica s'engage à réunir tous les acteurs qui influencent la vie quotidienne des résidents et du personnel soignant dans nos bâtiments. Nous souhaitons être le partenaire de tous ces intervenants, en les écoutant activement, en partageant des connaissances et en leur communiquant les dernières tendances du secteur immobilier. Nos relations avec nos opérateurs et avec nos communautés sont, avant tout, essentielles pour créer une valeur durable à long terme.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Parties prenantes	Notre mode d'engagement	Nos attentes partagées
Opérateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Visites sur site & vérification de l'état des bâtiments • Enquête de satisfaction des opérateurs • Journées des Opérateurs • Événements • Contact informel en continu 	<ul style="list-style-type: none"> • Efficacité énergétique des établissements de soins • Relation durable à long terme • Permis • Nouveaux développements • Consommation d'énergie et d'eau • Taux d'occupation • Conditions et pertinence des constructions • Qualité des soins
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Code de conduite & police RH • Package de rémunération attractif • Évaluation des performances • Enquête de satisfaction auprès des employés • Communication quotidienne, townhall meetings & intranet • Aedifica Academy • Journées Communautaires 	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions de travail éthiques • Rémunération équitable • Lieu de travail inclusif et sain • Santé et bien-être des employés • Satisfaction et engagement des employés • Performance d'entreprise • Performance individuelle • Développement personnel par la formation & l'évolution de carrière • Engagement communautaire • Une direction accessible et digne de confiance, avec des valeurs éthiques fortes
Fournisseurs et partenaires commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> • Charte des relations responsables avec les fournisseurs • Développement de projets • Appels d'offres 	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de développement • Respect des normes de soins pour seniors • Santé et sécurité • Impact environnemental • Éthique des affaires • Collaboration sur le long terme
Actionnaires, investisseurs & institutions financières	<ul style="list-style-type: none"> • Assemblée Générale Annuelle des actionnaires • Management & relations investisseurs • Site internet et réseaux sociaux • Communiqués de presse et reporting financier • Roadshows & foires aux investisseurs • Notations/performance des agences de notation 	<ul style="list-style-type: none"> • Performance d'entreprise • Gestion adéquate des ressources financières • Création de valeur, distribution de dividendes et rendement à long terme • Respect de la gouvernance d'entreprise • Rôle dans la société • Investissement responsable
Analystes & agences de notation financière	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport annuel & communiqués de presse • Annonce des résultats financiers par communiqué de presse & webinar • Roadshows & conférences • Management & relation investisseurs • Questionnaires d'évaluation • Événements thématiques • Entretiens individuels 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapports transparents, précis et fiables et des informations diffusées en temps utile • Direction accessible • Stratégie/politique d'investissement claire et cohérente • Évaluations ESG
Autorités, associations & organisations sectorielles	<ul style="list-style-type: none"> • Tables rondes sectorielles • Contrôle de conformité • Réunions des membres • Événements thématiques • Entretiens individuels 	<ul style="list-style-type: none"> • Conformité avec les obligations réglementaires • Tendances du marché
Société & utilisateurs finaux/résidents	<ul style="list-style-type: none"> • Site internet & réseaux sociaux • Rapport annuel & communiqués de presse • Partage d'expertise dans les écoles, les universités & autres formations • Affiliations • Journées Communautaires & programme d'engagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Rôle dans la société • Engagement communautaire • Recherche des besoins (futurs)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires**
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Renforcer les relations

2.1. Mobilisation des opérateurs

Partenaires dans l'immobilier de santé

Nous sommes constamment en contact avec nos partenaires en les approchant de manière proactive et en entretenant de bonnes relations. Nous essayons ainsi de comprendre leurs besoins et de discuter des questions qui sont importantes pour eux. Cette attitude d'ouverture est au cœur de l'identité et de la vision à long terme du Groupe.

L'établissement et le renforcement des relations avec nos opérateurs et nos communautés sont essentiels à la création d'une valeur durable à long-terme. En comprenant mieux les besoins auxquels nous devons répondre, nous pouvons leur proposer des solutions immobilières sur mesure qui leur permettent de réussir et de créer de la valeur pour la société.

Garantir la qualité des soins dans nos établissements

La mission d'entreprise d'Aedifica est de proposer des solutions immobilières durables à nos partenaires afin qu'ils puissent accompagner et prendre soin des personnes dans une infrastructure sécurisée et bien développée qui contribue à garantir leur dignité et leur qualité de vie. Le bien-être du bénéficiaire des soins étant une priorité absolue, nous sommes également attentifs aux soins dispensés dans nos établissements de soins résidentiels¹.

C'est pourquoi nous modifions nos contrats de location afin d'y inclure un engagement explicite de nos locataires à

- fournir des soins de qualité aux résidents de nos établissements, conformément aux normes fondamentales de soins applicables ;
- souscrire aux principes éthiques énoncés dans notre Charte des relations responsables avec les fournisseurs (voir page 62).

Nous passons également des accords avec nos locataires pour partager les rapports d'inspection des soins dans le but d'avoir une vision plus actuelle de l'évolution de la qualité des soins dispensés dans nos établissements de soins résidentiels, telle qu'elle est perçue par les autorités chargées des inspections.

Plus de 55% des contrats de location de nos établissements de soins résidentiels² comportent déjà une clause d'engagement à respecter les normes de qualité des soins et de rendre compte des rapports d'inspection des soins.

Enquête menée auprès des opérateurs : recueillir le feedback

Tous les deux ans, Aedifica mène une enquête dédiée à l'engagement des opérateurs afin de mieux comprendre quels domaines de notre organisation et de notre collaboration nous pouvons encore améliorer. La dernière enquête ayant été réalisée en 2023, nous mènerons une enquête similaire en 2025 afin d'actualiser les résultats, de les comparer et d'identifier les tendances majeures dans le secteur des soins de santé.

Les résultats de l'enquête nous fournissent des informations utiles sur nos services et interactions actuels, ainsi que sur les besoins potentiels supplémentaires des opérateurs et les priorités stratégiques. Une fois reçus, les résultats sont analysés et discutés au sein des équipes d'Aedifica et avec les opérateurs eux-mêmes. En développant des plans d'action spécifiques à chaque pays, ces résultats servent de base à l'amélioration de la collaboration et du dialogue entre Aedifica et ses locataires.

Selon notre enquête réalisée en 2023, trouver du personnel qualifié et améliorer les taux d'occupation restent les principales préoccupations de nos locataires. Ils ont également identifié une nouvelle priorité : l'amélioration de la marge d'exploitation.

PRIORITÉS PRINCIPALES POUR LES OPÉRATEURS

1. Accès à du personnel qualifié
2. Amélioration du taux d'occupation
3. Amélioration de la marge d'exploitation

55%

de nos établissements de soins résidentiels font l'objet de baux incluant une clause d'engagement relatif à la qualité des soins



Lors de notre Journée des Opérateurs, nous avons travaillé avec eux pour étudier comment nous pouvons collaborer afin d'exploiter les opportunités ESG et de pérenniser nos projets immobiliers dans le secteur de la santé.

Erwin Drenth
Country Manager
Netherlands

1. Immeubles de placement à vocation de soins (maisons de repos, résidences pour personnes âgées, immeubles à usage mixte de maisons de repos et autres établissements de soins).
2. Contrairement aux années précédentes, le chiffre représentant le nombre de contrats de location incluant une clause d'engagement de qualité de soins n'est plus calculé sur la base d'un décompte des baux concernés, mais est désormais pondéré par les loyers contractuels.



Journées des Opérateurs

Aedifica est consciente des défis auxquels ses opérateurs sont confrontés au quotidien. Leur priorité est de fournir des soins de santé aux personnes qui en ont besoin, et pas nécessairement la gestion administrative et la maintenance technique de nos bâtiments.

Pour soutenir nos locataires dans leurs questions immobilières, nous organisons des Journées des Opérateurs. Tous les trois ans au minimum, nous invitons des représentants de nos locataires à participer aux Journées des Opérateurs dans les régions où nous opérons afin de partager des connaissances et des bonnes pratiques, notamment concernant les aspects suivants :

- gestion efficace des biens
- investissements en innovation
- nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier
- risques et opportunités du changement climatique.

Journées des Opérateurs organisées en Belgique et aux Pays-Bas

En mars 2024, à la suite du succès des Journées des Opérateurs de 2023 en Belgique, Aedifica a organisé deux autres événements à Louvain et à Gand pour soutenir ses locataires belges dans leurs problématiques immobilières. Les sessions ont porté 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 finlandais, conçus et développés par notre équipe locale Hoivatilat, ont été présentés. Les deux Journées des Opérateurs ont une nouvelle fois été un succès avec plus de 300 représentants présents.

En octobre 2024, c'était au tour de notre équipe aux Pays-Bas d'organiser une Journée des Opérateurs. Avec nos locataires et partenaires, nous avons discuté des défis posés par le vieillissement de la société et de la manière dont nous pouvons y répondre avec des concepts immobiliers durables dans le domaine de la santé. Nous avons également présenté notre approche pour rendre les bâtiments existants à nouveau adaptés aux besoins futurs. En outre, nous avons utilisé un témoignage pour analyser comment les soins informels peuvent occuper une place structurelle dans les activités quotidiennes d'une maison de repos.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



LOUGHSHINNY NURSING HOME - MAISON DE REPOS À DUBLIN (IE)

Se concentrer sur le long terme

Aedifica privilégie les investissements à long terme, ce qui a un impact significatif sur le type d'infrastructure que nous achetons et développons, mais aussi sur le type de relations que nous voulons établir et entretenir avec nos opérateurs. Par conséquent, nous analysons toujours le business plan de nos opérateurs au début d'un projet.

Nous concluons généralement des contrats de location triple net à long terme avec les opérateurs de maisons de repos, ce qui signifie que ces opérateurs sont responsables de la gestion et de l'entretien des bâtiments au quotidien. De notre côté, nous nous consacrons entièrement à l'optimisation des bâtiments et notre relation avec nos opérateurs.

Nous suivons en permanence les tendances et étudions les besoins des (futurs) résidents de nos maisons de repos afin de cibler nos investissements en conséquence.

Notre enquête sur l'engagement des opérateurs a révélé que la performance environnementale ne figure pas parmi les trois priorités de nos opérateurs. Mais 69% des personnes interrogées ont déclaré s'être engagées à réduire leurs émissions à zéro conformément à l'Accord de Paris. En tant que propriétaire, cela signifie que nous devons collaborer avec nos opérateurs pour atteindre cet objectif primordial, discuter des opportunités d'investissements verts et analyser l'intensité énergétique des biens immobiliers pour identifier les inefficacités.

Contrats de location « verts »

Dans ce contexte, Aedifica a développé un cadre de référence commun pour la coopération avec ses opérateurs. Celui-ci a pris la forme d'une annexe verte aux contrats de location qui fera partie intégrante des contrats de location dans chacun des pays où Aedifica est active.

Cette annexe inclut, d'une part, des obligations réciproques (par exemple le partage des données énergétiques, l'échange de bonnes pratiques, l'abstention de réaliser des travaux de construction qui affectent négativement la performance environnementale des bâtiments) et, d'autre part, des recommandations qui fournissent des lignes directrices sur la manière d'améliorer la performance énergétique des biens à l'avenir.

La mise en place de l'annexe se fait progressivement. Après trois ans, 38% des contrats de location de notre portefeuille¹ disposent déjà d'une annexe au contrat de location verte.

Travailler ensemble pour minimiser l'impact sur l'environnement

En ce qui concerne les émissions en aval du scope 3, qui, dans notre cas, consistent principalement en émissions provenant de l'exploitation des établissements de soins (voir page 49), Aedifica collabore en permanence avec ses locataires pour examiner les résultats des évaluations des bâtiments et améliorer l'efficacité énergétique. Bien que la nature de nos contrats de location ne nous permette pas d'intervenir directement dans la façon dont les locataires exploitent nos bâtiments, nous trouvons souvent un objectif commun dans l'efficacité énergétique, d'autant plus que l'augmentation des coûts de l'énergie exerce une pression supplémentaire sur les marges des opérateurs.

Dans un nombre croissant de cas, la coopération dans ce domaine, institutionnalisée par les contrats de location verts (voir ci-dessus), a conduit à de nouvelles avancées en matière d'efficacité énergétique. De plus, les opérateurs qui ont mis en œuvre les recommandations issues des audits d'efficacité énergétique ont bénéficié de périodes de retour sur investissement relativement courtes. Ce processus favorise l'innovation, réduit les coûts d'exploitation pour nos locataires et soutient l'engagement d'Aedifica en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

38%

de nos bâtiments disposent d'une annexe verte aux contrats de location

Au sein d'Aedifica, nous nous engageons à :

- partager les bonnes pratiques
- évaluer l'intensité énergétique et en eau
- formaliser la collaboration environnementale sous la forme de contrats de location verts
- aborder les aspects RSE avec les équipes locales durant les réunions au sujet de la gestion d'actifs et durant les Journées des Opérateurs

Investissements verts

Découvrez comment nous rendons notre portefeuille plus durable

> pages 53-54

1. Contrairement aux années précédentes, le chiffre représentant le nombre de contrats de location avec engagement de qualité des soins n'est plus calculé sur la base d'un décompte sur l'ensemble des baux, mais est désormais pondéré par les loyers contractuels.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2. Engagement communautaire

Aedifica attache une grande importance à l'engagement social et prend soin des communautés dans lesquelles elle opère. Nous le faisons non seulement en apportant chaque année un soutien financier à un certain nombre d'organisations caritatives, mais aussi en organisant des « Journées Communautaires » au cours desquelles nos collaborateurs contribuent de manière concrète au bien-être de notre communauté.

Journées Communautaires

Il y a quelques années, Aedifica a lancé son programme de Journées Communautaires, qui offre à nos collaborateurs la possibilité de faire du bénévolat une journée par an dans l'un de nos établissements de soins. Qu'il s'agisse d'aider à organiser des activités de divertissement, d'effectuer de petits travaux ou de faire des promenades avec des résidents âgés, nous adaptons toujours notre programme aux besoins de la maison de repos et des personnes qui y vivent et y travaillent. En impliquant nos différentes parties prenantes et en les mettant en contact les unes avec les autres, nos Journées Communautaires créent une valeur ajoutée unique :

- Les Journées Communautaires ont un effet positif sur l'esprit de groupe, car elles servent également d'activités de renforcement de l'esprit d'équipe stimulant la coopération transversale entre les différentes équipes d'Aedifica dans un nouveau contexte.
- Non seulement les équipes renforcent les liens entre elles, mais les Journées Communautaires leur permettent également de mieux comprendre les communautés dans lesquelles nous opérons et de renforcer leurs liens avec les personnes qui vivent et travaillent dans nos établissements.
- De plus, les Journées Communautaires donnent à notre personnel une meilleure idée de la manière dont les gens utilisent réellement nos établissements. Cela nous permet d'adapter encore mieux nos établissements aux besoins des personnes qui y vivent et d'améliorer ainsi leur qualité de vie.

En 2024, nous avons organisé des Journées Communautaires en Belgique et aux Pays-Bas. Au total, 26 collaborateurs ont consacré plus de 100 heures de bénévolat dans six établissements de soins. En 2025, des Journées Communautaires seront également organisées pour les autres équipes locales d'Aedifica.



Journées Communautaires 2024 en Belgique et aux Pays-Bas

6
maisons de repos visitées

26
participants

100
heures de bénévolat



Chez Aedifica, nous croyons au pouvoir de l'engagement. Nos journées communautaires annuelles donnent aux employés l'occasion de faire du bénévolat dans nos établissements de soins, renforçant ainsi l'esprit d'équipe et notre compréhension des communautés que nous supportons.

Bernard Oosterbosch
CSR Manager

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires**
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Soutien aux organisations caritatives : agir contre la démence

Grâce à son soutien financier aux associations caritatives, à ses partenariats avec des organisations à but non lucratif et à des dons en nature, Aedifica apporte un changement positif et durable à la société. En outre, Aedifica soutient régulièrement des initiatives caritatives mises en place par ses employés en versant une somme équivalente au montant récolté. Aedifica a pour politique de ne faire aucun don à des partis ou organisations politiques, quelles que soient les circonstances.

En 2024, Aedifica a décidé de concentrer son soutien aux organisations caritatives sur celles qui luttent contre la démence. Plusieurs activités sportives ont été organisées sous la devise « Moving against Dementia ». Cela nous a permis non seulement de soutenir des initiatives proches de notre cœur de métier, mais aussi d'encourager nos employés à adopter des habitudes de vie saines. D'une part, des événements locaux ont été organisés par équipe, et d'autre part, une grande opération a été organisée à l'échelle du groupe.

>50.000 €

dons à des organisations caritatives en 2024

Engagement communautaire, évaluations de l'impact et programmes de développement

Comty-Eng

Aedifica œuvre activement à avoir un impact positif sur les communautés locales. Voir notes dans la section « Engagement communautaire » pour plus d'informations sur nos actions communautaires.

Siège	100%
Portefeuille	100%

Tout au long de l'année, nos différentes équipes ont organisé des activités sportives afin de récolter des fonds pour des initiatives locales de recherche sur la démence et des organisations qui soutiennent les personnes et les familles touchées par cette maladie.

Nos collaborateurs belges et suédois ont participé à des courses à pied, tandis que nos équipes aux Pays-Bas, en Finlande et en Allemagne ont organisé des marches en équipe. Notre équipe britannique est allée encore plus loin en organisant une activité sportive qui consistait à faire du vélo, de la marche et de la course à pied en passant le long de plusieurs de nos maisons de repos situées près de Londres et ont rencontré des résidents et des locataires en chemin.

En octobre, nous avons porté notre soutien caritatif à un niveau supérieur en organisant un « October Challenge », un événement majeur à l'échelle du groupe où toutes nos équipes ont été mises au défi de faire le plus d'exercice possible pour récolter des fonds.

Chaque quart d'heure d'exercice était récompensé, et des montants supplémentaires pouvaient être « débloqués » lorsque certains seuils de temps étaient atteints, le tout au profit du Leuven Brain Institute, un centre de recherche luttant contre la démence. De cette façon, chacun a eu la chance non seulement d'améliorer sa propre santé, mais aussi d'apporter une contribution positive à la société en même temps !

Pas moins de 90 de nos employés ont participé et ont collectivement « fait de l'exercice » pendant plus de 2.500 heures au cours du mois d'octobre, ce qui a permis de récolter 16.500 € pour la recherche sur la démence - un exploit dont nous pouvons être fiers. Grâce à toutes les activités que nous avons organisées en 2024, nous avons fait don d'un total de plus de 50.000 € à des associations caritatives liées à la démence.



Afin de récolter des fonds pour une bonne cause engagée dans la lutte contre la démence, notre équipe au Royaume-Uni a organisé une activité sportive au cours de laquelle nous avons pédalé, marché ou couru jusqu'à plusieurs de nos établissements de soins à Londres et dans les environs, et avons rencontré des résidents, des propriétaires et des employés en chemin.

Bruce Walker
Country Manager UK & Ireland



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires**
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

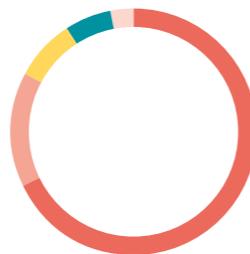
Apporter une contribution à la société en proposant des établissements de soin de qualité

En tant qu'investisseur dans l'immobilier de santé, Aedifica contribue à une meilleure société en créant des concepts de soins résidentiels innovants pour un large éventail de clients. Notre priorité reste les personnes âgées et les différents types de soins résidentiels dont elles ont besoin.

Au cours des dernières années, Aedifica s'est également concentrée sur d'autres types de logements et d'établissements de soins, notamment des établissements de soins pour personnes handicapées, des crèches et des écoles.

En 2024, 635 établissements ont accueilli plus de 35.800 résidents à travers l'Europe, tandis que près de 13.500 enfants ont pu faire leurs premiers pas dans nos crèches.

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



- 68% Maisons de repos
- 15% Établissements de soins pour personnes âgées à vocation mixte
- 8% Autres établissements de soins
- 6% Crèches
- 3% Logements pour seniors



2.3. Engagement sectoriel

Partage d'expertise

En tant que leader en immobilier de santé, nous avons la responsabilité d'investir dans notre secteur, de partager nos connaissances et de collaborer avec des acteurs clés. Nous le faisons non seulement en organisant des Journées des Opérateurs (voir ci-dessus), mais aussi en soutenant les associations sectorielles, en participant à des événements sectoriels et en partageant nos connaissances lors de conférences, de séminaires ou dans le cadre de programmes universitaires.

Aedifica est un membre fondateur de la **Senior Housing & Healthcare Association (SHHA)**. Cette association européenne a pour but de rassembler les leaders du secteur (opérateurs et investisseurs), de partager des connaissances avec le marché au sens large, de contribuer à la création de recherches et de données et de promouvoir les meilleures pratiques. En 2024, Aedifica a non seulement collaboré à un certain nombre de publications de la SHHA, mais elle a aussi participé à des tables rondes organisées par l'association.

Nous avons également participé à des **événements sectoriels**. En 2024, la direction d'Aedifica a pris part à plusieurs événements liés à l'immobilier et aux investissements pour représenter l'entreprise et pour participer à des tables rondes et animer des ateliers. De plus, lors de notre Journée des Opérateurs, nous avons invité non seulement nos locataires, mais également d'autres partenaires du secteur pour apporter une valeur ajoutée à l'événement.

Notre direction est également impliquée dans différents **programmes de formation et universitaires**.

Le CEO Stefaan Gielens est un intervenant fréquent dans le cadre des programmes universitaires pour les études immobilières de la KU Leuven, tandis que d'autres membres du comité exécutif et les country managers partagent aussi régulièrement leurs connaissances lors de séminaires et dans le cadre de programmes éducatifs. De plus, en 2024, des cadres moyens ont été fréquemment invités à prendre la parole à la Karel de Grote Hogeschool et à la KU Leuven. En outre, nous accueillons des stagiaires dans nos bureaux et leur offrons l'occasion d'acquérir une expérience précieuse dans un environnement de travail international.



Intégrer notre approche RSE dans la chaîne de valeur

Afin d'ancrer davantage les bonnes pratiques durables sur le marché de l'immobilier, nous avons développé une Charte des relations responsables avec les fournisseurs inspirée du Pacte mondial des Nations Unies (PMNU). Elle clarifie les responsabilités sociales, éthiques et durables des fournisseurs dans le cadre de leur collaboration avec Aedifica. Cela comprend l'adhésion à l'éthique des affaires d'Aedifica, le respect des normes de travail, de notre politique de lutte contre la corruption et de notre politique sur les droits humains, et la fourniture d'un lieu de travail sain et sécurisé et la minimisation de l'impact environnemental.

Par le biais de cette Charte des relations responsables avec les fournisseurs, Aedifica vise à fournir un cadre à ses principaux partenaires dans tous les pays où elle opère afin qu'ils respectent et promeuvent conjointement les 10 principes fondamentaux du Pacte mondial des Nations Unies. De plus, Aedifica prend elle-même divers engagements pour établir des relations durables et équilibrées avec ses fournisseurs.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation**
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ORGANISATION



Nous sommes ravis que notre personnel ait une fois de plus reconnu Aedifica comme un « Great Place to Work ». Je tiens à remercier tous les employés pour l'enthousiasme et l'engagement dont ils font preuve chaque jour pour faire d'Aedifica un lieu de travail aussi agréable et dynamique.

Stefaan Gielens
CEO



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation**
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Notre équipe



131

employé(e)s

46

femmes

85

hommes

128

ETP

42

ans âge moyen

10

bureaux en Europe

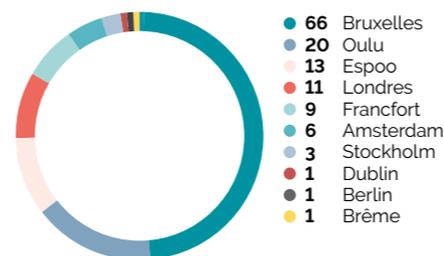
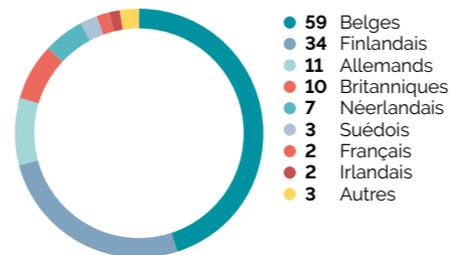
2.806

heures de formation (+6%)

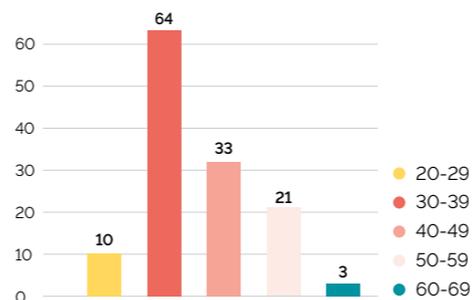
21,4

heures de formation en moyenne par employé (+2%)

NATIONALITÉS



ÂGE DU PERSONNEL (EN ANNÉES)



L'équipe d'Aedifica est composée de 131 collaborateurs répartis dans dix bureaux différents à travers sept pays. Outre le siège à Bruxelles, nous avons développé des équipes locales en Allemagne, aux Pays-Bas, en Finlande, en Suède et au Royaume-Uni. En 2024, nous avons également mis en place une équipe locale en Irlande.

En 2021, la structure hiérarchique d'Aedifica s'est transformée en matrice fonctionnelle en raison de la forte croissance et de l'internationalisation d'Aedifica au cours des dernières années. Notre objectif dans cette démarche est d'être aussi efficace et axé sur le client que possible. En outre, la structure devait également pouvoir être étendue à de nouveaux pays, une fois que nous aurons constitué un portefeuille suffisamment important.

Au sein de la nouvelle structure, chaque équipe locale se concentre sur les activités du cœur de métier d'Aedifica, tout en s'appuyant sur le siège de Bruxelles pour les services de support (département financier, juridique, RH, IT, etc.).

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



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs

2.1 Un lieu de travail agréable

De nouvelles valeurs fondamentales pour renforcer notre culture d'entreprise

Les valeurs fondamentales sont importantes pour une organisation car elles permettent aux collaborateurs d'aligner leurs actions sur la mission et les objectifs communs. Reflétées dans les comportements quotidiens, elles aident les personnes à travailler en équipe et guident les décisions qui affectent toutes les parties prenantes, tant internes qu'externes.

Depuis qu'Aedifica a rédigé son premier ensemble de valeurs fondamentales en 2018, l'entreprise s'est considérablement développée et a connu des changements importants. Nous avons intégré les équipes qui existaient déjà au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède, tout en élargissant nos équipes en Belgique, aux Pays-Bas et en Allemagne, et en créant une équipe

en Irlande. Ces changements majeurs au sein de notre groupe ont enrichi notre culture organisationnelle. Cependant, les équipes qui ont été intégrées avaient déjà leurs propres valeurs. Cela signifiait que notre ensemble de valeurs initial n'était plus tout à fait en phase avec l'entreprise que nous étions devenus.

En 2024, afin de nous assurer que nos valeurs fondamentales reflètent notre identité et nos aspirations collectives, nous avons entrepris un processus approfondi et inclusif.

Tous les employés ont été invités à participer à chacune des étapes suivantes afin d'identifier et d'articuler un nouvel ensemble de quatre valeurs fondamentales.

- **Enquête** : Dans le cadre de l'enquête menée à l'échelle du groupe, le personnel a été invité à donner son avis sur l'identité d'Aedifica et sur les caractéristiques qui contribueraient à la réalisation de sa mission. Avec près de la moitié de nos employés qui y ont participé, l'enquête a été un succès.
- **Groupe de réflexion** : Les résultats de l'enquête ont été discutés dans un groupe de réflexion, auquel les collègues intéressés pouvaient s'inscrire. Ils ont travaillé ensemble, en plusieurs phases, pour distiller et définir les valeurs fondamentales à partir des résultats.



4 nouvelles valeurs fondamentales

Agility



Nous relevons les défis avec pragmatisme et faisons face aux changements avec dynamisme et flexibilité. En tirant parti de notre expertise collective, nous recherchons toujours des solutions créatives.

Client in mind



Nous communiquons de manière ouverte, honnête et transparente avec nos clients internes et externes. Notre approche collaborative produit des résultats fructueux. En étant proactifs, nous faisons un effort supplémentaire pour nos partenaires.

Responsibility



Nous nous préoccupons de notre communauté, de la société en général et de l'environnement. Nous prenons nos responsabilités en mettant en œuvre des actions significatives pour créer un impact positif pour nos actionnaires et toutes les parties prenantes.

Courage



Grâce à notre attitude positive, nous aimons remettre en question les façons de penser existantes et innover. Nous créons de la valeur en adoptant de nouvelles idées.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Enquête menée auprès des collaborateurs

Retenir des collaborateurs engagés et motivés est la clé de la réussite de notre entreprise. Par conséquent, en 2024, nous avons mené une enquête auprès des collaborateurs en collaboration avec un tiers indépendant pour la quatrième année consécutive. Tout en offrant une image complète de la satisfaction des employés à travers le Groupe, l'enquête nous donne des informations sur les priorités de notre personnel et sur l'efficacité à laquelle nous y répondons. Elle nous a également donné les bons outils pour améliorer le bien-être du personnel et créer une équipe de travail heureuse.

Avec un taux de participation de 94%, notre quatrième enquête a de nouveau été un grand succès. Outre une analyse approfondie de la culture d'entreprise, l'enquête a évalué notre lieu de travail en termes de crédibilité, de respect, d'équité, de fierté et de camaraderie. Il en résulte un excellent indice de confiance de 85% pour l'ensemble du groupe (une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport à l'année dernière). En outre, 92% des

membres du personnel ont déclaré qu'ils recommanderaient Aedifica comme un lieu de travail agréable (là encore, une augmentation de 3 points de pourcentage par rapport à l'année dernière). Les résultats de l'enquête ont également montré que l'accent mis sur la formation et le développement est très apprécié par le personnel.

De ce fait, Aedifica a été reconnue comme un « Great Workplace » pour la quatrième année consécutive, ce qui a permis à l'entreprise de conserver le label Great Place to Work® Certified en 2025. Ce label n'est pas seulement une reconnaissance des efforts continus d'Aedifica pour promouvoir le bien-être de ses employés, mais aussi un label de qualité qui contribue à attirer les meilleurs talents du secteur.

Notre comité d'ambassadeurs « Great Place to Work » veille à ce que les résultats de l'enquête soient discutés dans chaque équipe et à ce qu'un plan d'action soit élaboré pour traiter les points qui pourraient encore être améliorés.

Une organisation diversifiée

Aedifica est convaincue que la diversité, l'égalité des chances et le respect de chacun constituent la base du bon fonctionnement de l'entreprise à tous les niveaux, qu'il s'agisse des collaborateurs et de country managers, ou des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (voir pages 106-107). Lors de l'embauche de collaborateurs et de country managers, nous ne tenons pas seulement compte des aptitudes et des compétences individuelles d'un candidat, mais aussi de la diversité dans tous ses aspects afin de constituer une équipe complémentaire et diversifiée en termes de genres, d'âges, d'éducation, d'origine culturelle, etc.

Cette vision a donné lieu à une équipe harmonieuse composée de personnes issues de différents milieux éducatifs et culturels, avec des expériences diversifiées et un rapport de genres équilibré. L'accent que nous mettons sur la diversité favorise la créativité interne, enrichit la dynamique interne d'Aedifica et contribue fortement à la croissance de l'entreprise. Cet aspect est corroboré par nos récentes enquêtes menées auprès des collaborateurs qui prouvent que notre personnel se sent traité de manière équitable, quelle que soit leur origine ou leur orientation sexuelle.

En 2024, nous comptons 131 collaborateurs de 11 nationalités différentes au sein d'Aedifica (voir page 64). Pendant l'année, nous avons accueilli 17 nouveaux employé(e)s dans le cadre de notre programme de recrutement. 35% de nos collaborateurs sont des femmes.

POLITIQUE DE SÉLECTION RH

accent sur la diversité

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

compétences

expérience nationale & internationale

personnalité & profil

expertise & intégrité

MEILLEURS RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

- Les collaborateurs sont traités de manière équitable, indépendamment de leur orientation sexuelle, de leur genre ou de leur origine.
- Le management dispose des compétences nécessaires pour gérer l'entreprise et fait preuve d'éthique dans ses pratiques commerciales.
- L'équité, la camaraderie et l'esprit d'équipe ressortent comme les domaines prioritaires avec le score le plus élevé.



9 collaborateurs sur 10

recommanderaient Aedifica comme lieu où il fait bon travailler.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Rémunération attrayante

La rémunération de nos collaborateurs consiste en un salaire fixe et un salaire variable, auxquels s'ajoutent des avantages extralégaux (tels qu'un budget de mobilité, une assurance maladie privée et une assurance groupe). Les éléments spécifiques du package salarial peuvent varier en fonction du pays, compte tenu de la législation locale et du système de sécurité sociale. En principe, l'ensemble du personnel est employé selon un contrat à durée indéterminée. La rémunération variable des collaborateurs est liée aux performances individuelles et est versée annuellement.

Les collaborateurs belges bénéficient d'un plan de bonus non récurrent basé sur les performances liées à des objectifs collectifs prédéfinis (un mélange d'ICP financiers et non financiers).

Égalité salariale

Le niveau de rémunération des collaborateurs dépend non seulement de leur niveau de responsabilité, mais aussi de leur motivation. Cependant, cela ne fonctionne que s'ils sont traités de manière juste et équitable. Pour cette raison, nous nous engageons à respecter le principe du salaire égal à travail égal, quel que soit le genre. Pour appuyer cet engagement, Aedifica mène chaque année une analyse sur l'écart salarial entre les genres afin d'identifier et d'adresser les déséquilibres potentiels. Le rapport de rémunération entre les femmes et les hommes parmi les collaborateurs s'est amélioré, en passant de 83% en 2023 à 85% en 2024. Cet écart persiste en raison d'un nombre plus important d'hommes au sein de la direction. Pour des collaborateurs de genre différent occupant la même fonction, le salaire est similaire et basé sur des critères objectifs tels que les qualifications, l'expérience et les compétences, sans tenir compte du genre du collaborateur.

Le rapport salarial entre les hommes et les femmes s'est amélioré de

83% à 85%

Embauches et rotation du personnel

Emp-New Hires & Turnover	31/12/2024		31/12/2023	
	(effectif)	(%)	(effectif)	(%)
Nouvelles embauches	17	13,5%	18	14,2%
Rotation du personnel	13	10,3%	10	7,9%

Diversité de genre au sein des collaborateurs (Diversity-Emp) ¹

Diversity-Emp in 2024	Femmes		Hommes	
	(effectif)	(%)	(effectif)	(%)
Collaborateurs ²	46	35%	85	65%
Comité exécutif	1	20%	4	80%
Conseil d'administration	4	57%	3	43%

Rapport salarial entre les hommes et les femmes (Diversity-Pay)

Diversity-Pay in 2024	Nombre de personnes	Rapport de genre	Nombre d'ETP	Rémunération en % femmes/hommes
Collaborateurs ³				
Femmes	45	36%	42,40	85%
Hommes	81	64%	81,00	
Comité exécutif ⁴				
Femmes	1	25%	1	127%
Hommes	3	75%	3	
Conseil d'administration ⁵				
Femmes	4	67%		106%
Hommes	2	33%		

1. Au 31 décembre 2024.

2. Y compris le comité exécutif.

3. Comité exécutif exclu.

4. CEO exclu.

5. Président du conseil d'administration et membres du comité exécutif exclus.



SENIORENQUARTIER GERA
MAISON DE REPOS À GERA (DE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation**
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2 Développement des talents

Formation continue

Nous avons pour ambition de donner la priorité au développement du capital humain en nous concentrant sur l'amélioration constante des compétences et des connaissances de nos employés. Pour ce faire, nous avons mis en place un processus continu de formation et d'apprentissage, ainsi qu'une culture d'entreprise dans laquelle chacun a régulièrement l'occasion de donner du feedback à ses collègues.

Grâce à l'Aedifica Academy (voir infra), une offre de formation complète est définie et mise à jour chaque année en fonction de la stratégie de l'entreprise, en mettant l'accent sur le développement des connaissances fonctionnelles et la promotion du développement personnel.

Chez Aedifica, nous avons créé une culture d'entreprise qui prévoit un feedback continu vers les employé(e)s, combiné à une évaluation annuelle et formelle des performances avec leur manager. En 2024, 100% de nos employé(e)s ont reçu une évaluation de leurs performances et de leur développement.

En plus de recruter de nouveaux talents, nous avons continué à investir dans notre personnel et à le faire évoluer. Trois employé(e)s ont reçu une promotion et une opportunité d'évoluer en interne au sein de l'organisation au cours des 12 derniers mois. Aedifica soutient activement la rotation de personnel en interne, car cela permet généralement d'améliorer les compétences et de mieux comprendre la culture d'entreprise et les processus internes. C'est pourquoi les nouveaux postes vacants sont généralement d'abord annoncés en interne.

Évaluation des performances des employé(e)s (Emp-Dev)

Emp-Dev | 100% du personnel reçoit une évaluation des performances et du développement de carrière (formalisé une fois par an).

2.806

heures de formation au total en 2024 (+6%)

Aedifica Academy

Aedifica Academy est un programme de formation destiné à tous les employés du Groupe. Il permet à chacun de créer son propre programme de développement personnel et professionnel à partir d'un éventail de formations obligatoires et facultatives. L'Académie a deux objectifs principaux : le transfert de connaissances fonctionnelles et techniques d'une part, et la promotion du développement personnel de nos employés d'autre part.

Les employés sont encouragés à compléter leur propre programme à l'Académie : outre les formations proposées par l'entreprise, les employés peuvent également suivre des formations externes. Il s'agit notamment de formations spécifiques à un emploi, telles que des programmes de troisième cycle dans des universités, ainsi que des formations sur les compétences non techniques.

Pour rationaliser la gestion et le développement des talents, nous utilisons une plateforme cloud qui met à la disposition de tous les employés des documents et des enregistrements vidéo des sessions de l'Academy. Ce centre nous aide à créer de meilleurs processus d'intégration pour les nouveaux employés afin de nous assurer qu'ils sont bien intégrés dans l'entreprise dès le premier jour.

En 2024, les employés d'Aedifica ont reçu en moyenne 21,4 heures de formation par personne, soit une augmentation de 2,5% par rapport à 2023 (20,9 heures).

Transfert de connaissances fonctionnelles et techniques

Aedifica propose plusieurs formations et bonnes pratiques spécifiquement conçus pour diffuser les connaissances fonctionnelles et techniques à travers le Groupe. Ils aident nos collaborateurs à accomplir leurs tâches efficacement et à exceller dans leur fonction spécifique. Les formations couvrent un large éventail de sujets, notamment l'investissement immobilier, la gestion des biens, l'analyse financière, etc. Un programme pour les nouveaux arrivants est également proposé chaque année afin d'intégrer les nouveaux employés.

Une grande partie du programme de cette section de l'Académie est développée en interne. De cette façon, nous encourageons le partage des connaissances entre les employés : les personnes

qui sont expertes dans leur domaine spécifique soutiennent leurs collègues qui souhaitent en savoir plus à ce sujet. De plus, cette approche favorise également le dialogue ouvert et l'esprit d'équipe au sein du personnel.

Les employés ont également suivi une formation obligatoire sur le Code de conduite et les politiques qu'il incorpore par référence, afin de s'assurer qu'ils comprennent le Code et d'aider les employés à agir conformément aux valeurs d'Aedifica. Depuis 2023, cette formation est proposée par le biais de l'apprentissage en ligne. En 2023, des cours d'apprentissage en ligne obligatoires ont été organisés sur la politique de lutte contre la corruption, sur le code de conduite et sur la sécurité de l'information.

En 2024, des cours en ligne sur la politique Speak Up, le droit de la concurrence et la protection des données ont été ajoutés au programme de conformité. Le taux d'achèvement des modules de formation à la conformité est de 99%.

Développement personnel et leadership

L'Académie nous permet également de proposer un large éventail de formations qui permettent aux employés de développer leurs compétences en matière de communication, de langues, de gestion du temps, de leadership, etc. En leur donnant les outils et les ressources dont ils ont besoin pour se développer professionnellement, nous les aidons à atteindre leur plein potentiel et à réaliser leurs objectifs de carrière.

Formation et développement (Emp-Training)

Emp-Training	31/12/2024		31/12/2023	
	#	%	#	%
Nombre total d'employé(e)s ¹	131		127	
Nombre d'employé(e)s ayant suivi une formation	129	98%	127	100%
Nombre total d'heures de formation	2.806		2.651	
Heures de formation en moyenne par employé(e)	21,4		20,9	
Nombre total d'heures de formation – femmes	1.233	44%	874	33%
Nombre total d'heures de formation – hommes	1.573	56%	1.777	67%



1. À la fin de la période de reporting.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation**
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Townhall meetings

Chaque année, nous organisons un certain nombre de réunions (« townhall meetings ») auxquelles tous les employés sont invités. Ces réunions sont programmées régulièrement afin d'informer tout le monde de la stratégie et des performances de l'entreprise d'une manière cohérente et claire. Outre les moments fixes, tels que la publication des résultats intermédiaires et de fin d'année, des réunions sont également organisées sur une base ad hoc pour certaines initiatives et mises à jour commerciales qui ont de l'intérêt pour tout le monde.

En 2024, nous avons organisé cinq townhall meetings. Outre la discussion des résultats financiers trimestriels, des réunions ont été organisées sur les résultats de l'enquête auprès des employés, les progrès réalisés par rapport à nos objectifs en matière de RSE, les tendances du marché dans le secteur et leur impact sur la stratégie globale de l'entreprise.



En 2024, nous avons pris des mesures importantes pour développer davantage nos programmes de formation. Investir dans la croissance et le développement de nos collaborateurs est essentiel pour assurer le succès et l'innovation de notre organisation.

Fabienne Vanderhulst
HR Manager

2.3 Santé et bien-être

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

Santé et bien-être du personnel

En 2024, nous avons publié une nouvelle version de notre « employee handbook », reflétant notre engagement continu envers la santé et le bien-être de nos employés. Ce manuel mis à jour fournit des directives complètes sur la sécurité au travail et le bien-être des employés. En fournissant des informations claires, accessibles et synthétisées, le nouveau manuel a également permis à notre personnel de mieux comprendre le cadre existant de règles et de politiques existant favorables aux employés plus transparent. Cela leur permettra de se concentrer davantage sur leur santé et leur sécurité, favorisant un environnement de travail plus positif et plus productif.

Un accident du travail a été signalé en 2024. Cependant, il s'agissait d'un accident sans conséquences graves ou permanentes (un incident lors d'un événement sportif organisé par la société). Nous organisons régulièrement des exercices d'urgence et les premiers soins peuvent être administrés dans nos bureaux en cas de besoin. Une formation aux premiers soins et à la sécurité incendie a également été organisée sur site pour une partie de notre personnel du siège. En 2025, cette initiative sera étendue à l'ensemble de nos pays.

Santé et sécurité du personnel (H&S-Emp)

H&S Emp	2024	2023
Accidents du travail	1	2
Taux de jours perdus	0%	0%
Taux d'absentéisme	3,6%	3,4%

Un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée grâce à notre politique sur le télétravail et de déconnexion

En 2021, Aedifica a introduit une politique sur le télétravail pour les collaborateurs situés au siège en Belgique. Cette politique permet à tous les employé(e)s de télétravailler jusqu'à 50%. Cet arrangement flexible permet au personnel de réduire les déplacements et d'atteindre un

meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Cette politique joue également un rôle important pour attirer de nouveaux collaborateurs au sein d'Aedifica, car les candidats recherchent de plus en plus des employeurs qui offrent des modalités de travail flexibles.

En 2023, Aedifica a également élaboré une politique de déconnexion pour les employés de son siège social en Belgique. Cette politique définit non seulement les modalités du droit légal à la déconnexion (c'est-à-dire le droit pour les employés d'être indisponibles en dehors des heures de travail), mais fournit également des lignes directrices pour l'utilisation des outils numériques afin de préserver les périodes de repos, les vacances et l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée des employés.

Ces deux politiques sont désormais également officiellement applicables à l'ensemble du Groupe via le nouveau « employee handbook ».



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Éthique, conformité et intégrité

Aedifica s'efforce de promouvoir une culture d'entreprise caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité, le sens des responsabilités, une éthique stricte, et le respect des règles juridiques et des normes de gouvernance d'entreprise. Cette culture fait partie de l'héritage d'Aedifica depuis sa fondation en 2005 et nous continuerons à suivre cette voie.

Dans ce contexte, Aedifica a développé différentes politiques établissant les règles qui façonnent cette culture d'entreprise. Nous nous efforçons d'améliorer et de professionnaliser continuellement nos politiques afin de garantir les normes les plus élevées en matière d'éthique et de conformité.

Code de conduite

Aedifica a développé un code de conduite qui fournit un cadre éthique et donne des lignes directrices à ses employé(e)s sur le comportement à adopter afin de respecter les valeurs et des normes éthiques élevées auxquelles nous aspirons. Le code de conduite garantit donc que nos employé(e)s renforcent et protègent la bonne réputation de l'entreprise, en particulier dans ses relations avec les clients, actionnaires et autres parties prenantes, ainsi qu'avec la société en général.

Le code de conduite reflète les valeurs fondamentales d'Aedifica, notamment nos engagements en matière de respect des droits humains, de prévention des abus du marché, de la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, d'utilisation appropriée des biens de l'entreprise. A cet égard, le code de conduite inclut par référence nos autres politiques éthiques internes (en particulier, le code de transaction, la politique de lutte contre la corruption, la politique de lutte contre l'évasion fiscale, la politique Speak Up et politique des droits humains).

Le code de conduite a été entièrement revu en 2023. Une attention particulière a été accordée à la facilité de compréhension du code par tous les membres du personnel, quel que soit leur parcours personnel, non seulement en veillant à l'accessibilité de la langue utilisée, mais aussi en clarifiant davantage l'interaction entre les différentes politiques spéciales et le code de conduite général,

et en incluant des cas pratiques par thème à titre d'illustration.

Nous publions le code sur notre intranet et le communiquons via les formations obligatoires destinées à tous les employés. Nous adoptons une approche stricte concernant la corruption, les fraudes, les abus (illégaux), le délit d'initié, la discrimination et toutes les autres formes de violation de notre code de conduite.

L'efficacité et le respect de notre code sont structurellement évalués par :

1. la détection et l'investigation actives de toute faute présumée et la prise de mesures disciplinaires adéquates si la faute est avérée ;
2. l'intégration du respect du code de conduite dans le programme d'accueil des nouveaux employés ;
3. la vérification que l'ensemble du personnel (interne et externe), les membres du comité exécutif et les administrateurs ont participé aux sessions de formation obligatoires sur le code de conduite. Depuis 2023, ces sessions de formation prennent la forme de formation et de test en ligne ;
4. le signalement d'incidents au comité exécutif et au conseil d'administration.

Tous les employé(e)s sont encouragés à signaler leurs préoccupations concernant le code de conduite et les éventuelles violations de celui-ci. Une procédure spéciale de dénonciation a été créée pour les employé(e)s afin d'établir un environnement sûr pour signaler ces violations, en plus des options de signalement directes existantes aux responsables et à l'équipe RH (y compris notre procédure de réclamation révisée pour les employés concernant les problèmes au travail). En 2024, aucune plainte venant des employé(e)s concernant des violations présumées au code de conduite n'a été reçue. Plus généralement, aucune violation du code de conduite n'a été identifiée en 2024.



SENIORENQUARTIER GERA - MAISON DE REPOS À GERA (DE)

Prévention des risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme

Aedifica a développé et mis en œuvre des politiques de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et la corruption. Cela permet au Groupe de soumettre l'établissement de relations d'affaires avec les clients ou la conclusion de transactions avec des contreparties à une évaluation préalable des risques potentiels en matière de blanchiment d'argent, de financement du terrorisme et de réputation. Après l'établissement d'une relation commerciale, un système de surveillance continu est mis en place. Les collaborateurs impliqués dans la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement informés et reçoivent une formation spécifique.

Protection des données à caractère personnel

Nous nous engageons à respecter et à protéger les droits à la vie privée de nos employé(e)s, clients, actionnaires, fournisseurs et de toutes les personnes avec lesquelles nous collaborons.

Les données à caractère personnel sont gérées de façon professionnelle, légale et éthique, conformément à notre politique de confidentialité interne et externe et aux lois et réglementations en vigueur. Nous avons mis en place des mesures techniques et organisationnelles afin d'empêcher la destruction, la perte, l'altération

ou la divulgation non autorisée de données à caractère personnel, ou l'accès à celles-ci, de manière accidentelle ou illégale.



Notre dévouement à l'éthique dépasse le stricte cadre de la politique ; c'est la pierre angulaire de chaque décision que nous prenons. L'honnêteté, le respect et la responsabilité sont les principes qui nous guident dans notre quête de création de valeur durable pour toutes nos parties prenantes.

Sven Bogaerts
CLO/CM&AO

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation**
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Cybersécurité

Aedifica utilise intensivement différents systèmes informatiques afin de collecter, d'analyser et de traiter les informations (financières). Une bonne gestion de l'infrastructure informatique est d'une importance fondamentale pour le Groupe. La perte, la compromission ou l'indisponibilité de ces systèmes, ou des problèmes majeurs relatifs à ces systèmes, pourraient perturber les activités de gestion et d'investissement, ainsi que le processus d'établissement de reporting internes et externes. Des fuites de données pourraient mettre en péril la confidentialité de nos données.

La cybersécurité est donc une priorité essentielle pour Aedifica, car les attaques de cybersécurité des états-nations, l'hameçonnage, les ransomwares et les attaques de la chaîne de valeur deviennent de plus en plus courantes et sophistiquées. Étant donné l'utilisation croissante d'un environnement de travail numérique (au bureau et à domicile), le rôle des services informatiques, qui consiste à fournir un accès transparent à toutes les ressources de l'entreprise et à garantir la sécurité des informations, est plus important que jamais. Pour protéger nos systèmes et nos données, ainsi que ceux de nos clients et de nos actionnaires, nous sommes constamment vigilants et avons mis en place les mesures nécessaires.

Aedifica dispose d'une équipe informatique assistée d'un partenaire externe pour la gestion de l'infrastructure informatique (matériel et logiciels) et la sécurité et le stockage des données. En interne, un plan de cybersécurité a été développé pour prévenir et détecter les cyber-attaques et limiter leur impact. Le plan a été présenté pour la première fois au comité d'audit et des risques en 2023 lors d'une réunion spéciale sur la cybersécurité. Le comité d'audit et de risque a identifié un certain nombre de points d'action, y compris la recommandation d'une évaluation externe du niveau de cybersécurité.

À la suite des recommandations de 2023, un test d'intrusion a été réalisé en 2024 par un expert indépendant afin de vérifier l'absence de vulnérabilités exploitables dans l'infrastructure de cybersécurité. Le test d'intrusion a montré qu'Aedifica avait démontré une conformité raisonnable aux normes minimales en matière de cybersécurité.

Le résultat, ainsi que d'autres éléments de l'IT Roadmap 2024 et 2025, ont été examinés en détail au sein du comité d'audit et des risques, puis du conseil d'administration (sur la base des rapports du comité d'audit et des risques). Dans le cadre de la feuille de route informatique 2025, l'utilisation des nouvelles technologies d'IA et l'état d'avancement de leur mise en œuvre ont également été discutés.

Outre les aspects fonctionnels et techniques de la feuille de route (visant à poursuivre le développement d'une infrastructure et de solutions de sécurité informatique de pointe), le plan de cybersécurité prévoit également des formations informatiques régulières (obligatoires) pour les employé(e)s et dirigeants (y compris des campagnes de phishing) afin de les sensibiliser à la cybersécurité et de prévenir l'hameçonnage et autres cybermenaces.

Aedifica a également mis en place une police d'assurance de cybersécurité qui offre une couverture adéquate contre divers types de cybercriminalité.

Par le passé, Aedifica a été victime d'une violation de la sécurité des données en raison d'une cyber-attaque (en mars 2021). Cette violation a été signalée à l'autorité de protection des données. L'impact de cette cyber-attaque sur les activités d'Aedifica a été très limité et n'a pas entraîné de perte démontrable de données à caractère personnel ni de risque élevé pour les droits et libertés des personnes concernées (le cas échéant). Depuis mars 2021, Aedifica n'a pas identifié d'autres violations de la sécurité des données.

Aedifica n'a pas connaissance de violations de la sécurité des informations par des tiers en 2024 impliquant nos données personnelles.

Intelligence artificielle

Conformément à la loi européenne sur l'intelligence artificielle (loi IA), nous avons adopté une politique globale en matière d'IA. Cette politique est conforme au cadre réglementaire et garantit que les systèmes d'IA sont utilisés par Aedifica de manière responsable, transparente et éthique et que nos employés sont bien informés à leur sujet.



Bien que l'IA soit un développement récent, il est clair qu'elle offre de vastes possibilités d'innovation et d'efficacité. Chez Aedifica, nous avons établi des lignes directrices complètes et des bonnes pratiques pour l'utilisation éthique de l'IA au sein du Groupe.

Thomas Moerman
Group General Counsel & Compliance Officer

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

FINANCIAL REVIEW



* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure - APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association - EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 43 des états financiers consolidés.

1. 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.

2. Non ajusté pour les projets en construction.

Faits marquants

31 projets

achevés pour un montant total de 297 mio €

188 mio €

de nouveaux investissements & développements

41,3%

taux d'endettement

673 mio €

capacité sur les lignes de crédit confirmées

BBB

notation d'investissement avec une perspective stable

1,9%

coût moyen de la dette

3,8 années

durée résiduelle moyenne de lignes de crédits tirées

6,2X

interest cover ratio ¹

89,0%

ratio de couverture

8,5

dette nette/EBITDA ²

235 mio €

EPRA Earnings*

+7%

4,93 €/action

EPRA Earnings*

338 mio €

revenus locatifs

+8% YoY

+3,3% LFL

75,70 €/action

actif net

3,90 €/action

dividend brut proposé

+3%

6,9%

rendement brut du dividende au 31 décembre 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Performance financière¹

1.1 Investissements et cessions en 2024

Nouveaux investissements et développements	Type	Localisation	Date	Investissement ² (en millions €)	Pipeline ³ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				29	-			
Franki	Acquisition	Liège	19/12/2024	29	-	-	WAULT 19 ans - NNN	Vulpia
Pays-Bas				25	-			
Participation résiduelle de 50 % dans un portefeuille de 6 résidences de soins (AK JV)	Acquisition	Diverses localisations aux Pays-Bas	02/02/2024	25	-	-	WAULT 19 ans - NNN	Korian NL
Royaume-Uni & Îles Anglo-Normandes⁴				73	37			
St. Joseph's Convent ⁵	Rénovation & extension	St. Helier	22/03/2024	-	3	Q1 2025	WAULT 23 ans - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisition	Londres	27/03/2024	18	-	-	30 ans - NNN	Bondcare
Furze Field Manor, Copperfield Manor & Rownhams Manor	Acquisition	Sayers Common, Broadstairs & Southampton	06/09/2024	55	-	-	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
Somer Valley House ⁶	Forward purchase	Midsomer Norton	06/09/2024	-	18	-	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
The Mount	Redéveloppement	Wargrave	04/12/2024	-	16	Q2 2026	30 ans - NNN	Hamberley Care Homes
Finlande				1.5	22			
Kerava Palopellonkatu	Acquisition	Kerava	28/06/2024	1.5	-	-	16 ans - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjarjuntie	Développement	Jyväskylä	28/08/2024	-	10	Q3 2025	15 ans - NN	Mehiläinen
Kokkola Kruunupyntie	Développement	Kokkola	23/09/2024	-	4	Q2 2025	15 ans - NN	Norlandia
Nurmijärvi Luhtavillantie	Extension	Nurmijärvi	12/11/2024	-	2.5	Q2 2025	15 ans - NN	Pilke
Vantaa Haravakuja	Développement	Vantaa	22/11/2024	-	5.5	Q4 2025	15 ans - NN	Mehiläinen
Total				128,5	59			

188
millions €

de nouveaux investissements & développements

1. Le présent « Financial Review » est basé sur les comptes consolidés. Il intègre toutefois certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas. Les comptes statutaires seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège de la Société.
2. Les montants de cette colonne comprennent la valeur conventionnelle des terrains et des immeubles existants. Ces investissements génèrent des revenus locatifs (les sites en construction génèrent souvent également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande et en Suède), notamment sur les terrains déjà acquis).
3. 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 page 43).
4. Les montants en GBP ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.
5. Ce projet a déjà été réalisé après le 31 décembre 2024 (voir page 76).
6. Le forward purchase de Somer Valley House a été achevé en octobre 2024 (voir page 74).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Projets réalisés	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Belgique				27		
Résidence le Douaire ²	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 ans - NNN	Vulpia
Résidence Véronique	Extension	Somme-Leuze	31/12/2024	10	27 ans - NNN	Vulpia
Allemagne				35		
Haus Marxloh	Rénovation	Duisburg	31/01/2024	4	WAVULT 22 ans - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Développement	Gera	29/02/2024	16	30 ans - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Développement	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 ans - NNN	Residenz Management
Pays-Bas				12,5		
De Volder Staete	Développement	Almere	12/06/2024	12,5	25 ans - NNN	Amado Zorg
Royaume-Uni & île de Man³				77,5		
Dawlish	Forward purchase	Dawlish	15/02/2024	16	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Biddenham St James	Forward purchase	Biddenham	05/04/2024	15,5	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Spaldrick House	Forward purchase	Port Erin	08/08/2024	11,5	25 ans - NNN	Emera
York Bluebeck Drive	Développement	York	26/09/2024	16,5	35 ans - NNN	Torwood Care
Somer Valley House	Forward purchase	Midsomer Norton	18/10/2024	18	35 ans - NNN	Oyster Care Homes
Finlande				95,5		
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	02/01/2024	3,5	15 ans - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Développement	Hollola	08/01/2024	2,5	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 ans - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 ans - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 ans - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Développement	Helsinki	04/03/2024	5	15 ans - NN	Kehitysvammatuki 57
Järvenpää Uudenmaantie ⁴	Développement	Järvenpää	17/05/2024	2,5	25 ans - NN	Keusote wellbeing county
Espoo Kuurinkallio	Développement	Espoo	31/05/2024	7,5	15 ans - NN	Humana & Pilke
Espoo Palstalaisentie	Développement	Espoo	28/06/2024	3,5	15 ans - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Tuusula Lillynkuja	Forward purchase	Tuusula	18/09/2024	7	20 ans - NN	Ville de Tuusula
Kerava Pianonsoittajankatu	Développement	Kerava	30/09/2024	7,5	20 ans - NN	Ikifit
Helsinki Krämertintie	Développement	Helsinki	01/10/2024	4,5	20 ans - NN	Ville de Helsinki
Helsinki Kutomokuja	Développement	Helsinki	08/11/2024	11	20 ans - NN	Ville de Helsinki
Oulu Tahtimarssi	Développement	Oulu	15/11/2024	12	25 ans - NN	Ville de Oulu
Helsinki Käräjätuvantie	Développement	Helsinki	13/12/2024	13	20 ans - NN	Ville de Helsinki
Oulu Satamatie ⁵	Développement	Oulu	31/12/2024	4	15 ans - NN	Locataires multiples
Suède³				20,5		
Norby 31:78	Développement	Uppsala	01/06/2024	1,5	10 ans - NN	Ville de Uppsala
Nynäshamn Källberga	Développement	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 ans - NN	Raoul Wallenbergkolan
Irlande				28,5		
Altadore	Extension	Glenageary	14/06/2024	1	WAVULT 22 ans - NNN	Virtue (groupe Emera)
Dublin Stepside	Développement	Dublin	10/10/2024	27,5	25 ans - NNN	Virtue (groupe Emera)
Total				296,5		

31 projets

achevés pour un montant total de 297 millions €

- Les montants d'investissement pour les projets de développement achevés comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception des montants d'investissement pour les projets de développement situés à Anderlues, Dawlish, Biddenham, Port Erin, York, Midsomer Norton et Nynäshamn, qui comprennent également la valeur contractuelle du terrain.
- 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.
- Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.
- Initialement annoncé sous le nom de « Järvenpää Auertie ».
- Achèvement partiel du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Silotie K21 ». La partie restante du bâtiment a été achevée après le 31 décembre 2024 (voir page 76).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Cessions	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Belgique			18,7
Seniorenhof	Tongres	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire ¹	Anderlecht (Bruxelles)	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	Evere (Bruxelles)	04/09/2024	
Allemagne			18,9
Park Residenz ²	Neumünster	15/11/2024	
Am Schäfersee	Berlin	02/12/2024	
Pays-Bas			33,5
Natatorium (terrain)	Velp	31/03/2024	
Holland	Baarn	15/07/2024	
Molenenk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
Royaume-Uni & Îles Anglo-Normandes³			26,1
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Cherry Trees	Barnsley	11/06/2024	
Edingley Lodge	Edingley	06/08/2024	
Blenheim	Ruislip	05/09/2024	
St. Joseph's Flats ²	St. Helier	19/12/2024	
Suède³			0,4
Marmormjöllet 9 (terrain)	Huddinge	12/03/2024	
Total			97,6

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 réutilisé pour des actifs de qualité offrant un meilleur rendement.

1. Le contrat de sous-location existant reste en vigueur. Le locataire a racheté l'équivalent des loyers futurs par un paiement forfaitaire unique.
2. Cette cession sera achevée en 2025, après quoi Aedifica recevra le prix de vente.
3. Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

15 cessions
afin d'optimiser le portefeuille immobilier



OULU VALJASTIE - CRÈCHE À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2024

Nouveaux investissements et développements	Type	Location	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				-	11			
Oulu Kihokkitie	Développement	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q3 2025	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			

Projets achevés	Type	Location	Date	Investissement ² (en millions €)	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni & Îles Anglo-Normandes ³				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 ⁴	Développement	Oulu	02/01/2025	26	15 ans - NN	Locataires multiples
Total				45,5		



HELSINKI RADIOKATU - DÉVELOPPEMENT D'UNE CRÈCHE À HELSINKI (FI)

11 millions €
de nouveaux investissements

3 projets
achevés pour un montant total de plus de 45 millions €

1. Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera.
2. 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.
3. Les montants en GBP ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.
4. Achèvement de la partie restante du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Siilotie K21 », après un achèvement partiel le 31 décembre 2024 (voir page 74).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Cessions en Suède

Après le 31 décembre 2024, Aedifica a annoncé la cession de l'ensemble de son portefeuille en Suède. Un premier portefeuille de 22 centres de soins résidentiels de petite échelle (« LSS ») d'une capacité d'environ 160 résidents a été vendu le 14 février 2025. La valeur immobilière convenue s'élevait à 576 millions SEK. Le contrat de cession du portefeuille restant, comprenant six écoles (maternelles), a été signé le 28 février 2025. La valeur immobilière convenue s'élève à 454 millions SEK. La transaction devrait être finalisée à la fin du premier trimestre 2025.

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

30 cessions afin d'optimiser le portefeuille immobilier

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

Cessions

	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Pays-Bas			7,8
Martha Flora Hoorn	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Suède¹			90,9
Portefeuille de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS »)	Divers lieux en Suède	20/01/2025	
Portefeuille de 6 écoles (maternelles)	Divers lieux en Suède	28/02/2025	
Total			98,7



SHIPLEY MANOR - MAISON DE REPOS À SHIPLEY (UK)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3 Gestion des ressources financières

1.3.1 Capital

En 2024, Aedifica n'a pas eu besoin de lever du capital grâce à son bilan solide. Le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 47.550.119 et le capital social s'élève à 1.254.742.260,03 €.

1.3.2 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 Aedifica financière est disponible sur le site web d'Aedifica.

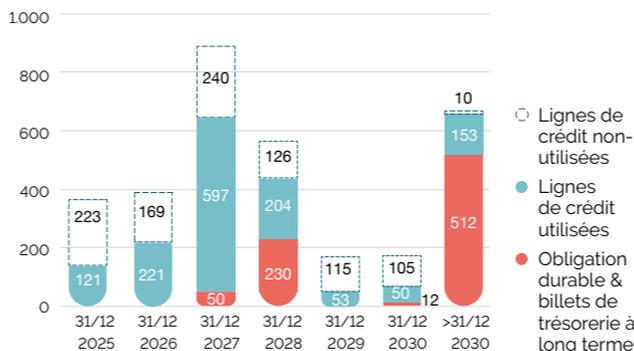
1.3.3 Dettes financières

Au cours de l'exercice 2024, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme (refinancement anticipé) de 355 millions € avec des échéances comprises entre 5 et 9 ans, dont 205 millions € sont liés à des indicateurs clés de durabilité. En outre, 235 millions € d'emprunts bancaires assortis d'options d'extension - arrivant initialement à échéance en 2026 - ont été prolongés avec succès d'un an. Après le 31 décembre 2024, 70 millions € arrivant à échéance en 2025 ont été refinancés et prolongés de cinq ans.

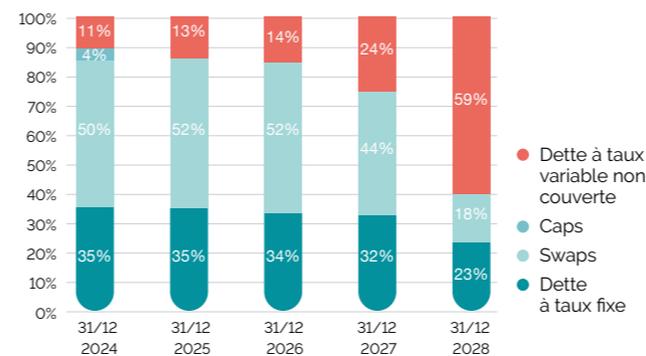
De plus, Aedifica a augmenté son émission de billets de trésorerie à court terme de 71 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette. Le montant total des billets de trésorerie à court terme s'élève à 314 millions €, garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

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

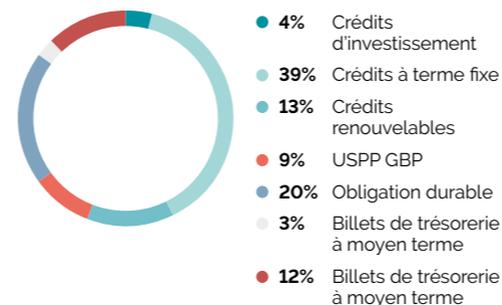
ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES (EN MILLIONS €)



COUVERTURE DES TAUX ¹



COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES (%)



>670 millions €

capacité sur les lignes de crédit confirmées

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

Dette financière ² (en millions €)	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2025	343	121	314
31/12/2026	390	221	-
31/12/2027	887	647	-
31/12/2028	561	435	-
31/12/2029	168	53	-
31/12/2030	167	62	-
>31/12/2030	674	665	-
Dette totale au 31 décembre 2024	3.191	2.204	314

Au 31 décembre 2024, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,8 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 987 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 673 millions €.

Les prêts contractés dans le cadre du « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 1.493 millions € (47 % des lignes de crédit engagées à long terme), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette¹ y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées est de 2,0 % (31 décembre 2023 : 1,9 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 31 décembre 2024, la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt à hauteur de 89,0 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 4,4 ans. Le graphe au milieu à gauche montre l'évolution de la couverture des taux basée sur la dette projetée.

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3.4 Sustainable Finance Framework

Dans le cadre de nos efforts pour atteindre nos objectifs en matière de RSE, nous diversifions nos sources de financement et intégrons les critères ESG dans notre politique financière. Dans ce contexte, nous avons élaboré un Sustainable Finance Framework (cadre de financement durable)¹.

Le produit des instruments financiers émis dans ce cadre est utilisé exclusivement pour le (re) financement de bâtiments durables, de projets d'efficacité énergétique et de projets à caractère social. Pour bénéficier de ce type de financement, les bâtiments ou les projets doivent répondre aux critères de durabilité définis dans le cadre, qui sont basés sur les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies.

Affectation du produit ²

Instruments de financement durable émis	31/12/2024
Billet de trésorerie à moyen terme 2020 (ISIN BE6322837863)	40 millions €
Crédit à terme fixe 2021	40 millions €
Obligation 2021 (ISIN BE6330288687)	500 millions €
Crédit bancaire 2022	100 millions €
Total montant alloué	680 millions €
Montant non alloué	-

VENTILATION PAR CATÉGORIE D'UTILISATION DU PRODUIT



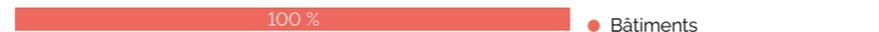
RÉPARTITION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION DES NOUVEAUX FINANCEMENTS PAR RAPPORT AUX REFINANCEMENTS



VENTILATION DES ACTIFS ÉLIGIBLES (BÂTIMENTS, CAPEX)



CRITÈRES DE SÉLECTION



	Actifs	Surface	Montant
Label CPE A ou meilleur ³	41 actifs	152.000 m ²	410 millions €
Intensité énergétique <= 100 kWh/m ²	26 actifs	117.000 m ²	289 millions €
Total	67 actifs	269.000 m²	699 millions €

En septembre 2021, Aedifica a lancé avec succès sa première obligation de référence en matière de durabilité pour un montant total de 500 millions €.



Les prêts liés aux indicateurs de performance clés en matière de développement durable s'élèvent à près de 1,5 milliard €, soulignant nos efforts pour intégrer les critères ESG dans notre politique financière.

Ingrid Daerden
CFO

Rapport d'impact

Bâtiments verts et efficacité énergétique

	Bâtiments verts	Surface	Juste valeur	Moyenne CPE
Billets de trésorerie à moyen terme 2020	8 actifs	18.000 m ²	56 millions €	A
Crédits à terme fixe 2021	5 actifs	14.000 m ²	41 millions €	A
Obligation 2021	48 actifs	195.000 m ²	502 millions €	A
Crédits bancaires 2022	6 actifs	42.000 m ²	100 millions €	B
Total	67 actifs	269.000 m²	699 millions €	

Adaptation au changement climatique

L'intensité énergétique nette (nEUI) des actifs sélectionnés est inférieure de 28% par rapport à la moyenne du portefeuille du groupe.

Études de cas

Voir pages 53-54 et le [site internet d'Aedifica](#)

1. Un avis de tiers sur le Sustainable Finance Framework a été obtenu auprès de V.E. et est disponible sur le site internet du Groupe.
2. L'affectation des fonds ainsi que les indicateurs clés de performance pour les prêts liés au développement durable ont fait l'objet d'un examen « d'assurance limitée » par EY Réviseurs d'Entreprises SA (voir page 236).
3. Ces actifs ont été sélectionnés sur la base de leur label CPE A. Dans la plupart des cas, ces actifs répondent également à l'exigence d'intensité énergétique de <= 100 kWh/m².

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Synthèse des résultats consolidés

1.4.1 Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique

(x 1.000 €)

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



OULU VALJASTIE - CRÈCHE À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Revenus Locatifs consolidés (x1.000€)	2024.01 - 2024.03	2024.04 - 2024.06	2024.07 - 2024.09	2024.10 - 2024.12	2024.01 - 2024.12	2023.01 - 2023.12	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	17.440	17.387	17.392	17.419	69.638	73.250	+1,3%	-4,9%
Allemagne	15.233	15.880	15.956	16.113	63.182	61.160	+1,2%	+3,3%
Pays-Bas	10.232	10.449	10.143	10.105	40.929	38.203	+3,2%	+7,1%
Royaume-Uni	17.592	17.872	19.093	20.206	74.763	64.793	+4,2%	+12,3%
Finlande	15.050	15.008	15.330	15.833	61.221	54.269	+3,8%	+12,8%
Suède	1.198	1.188	1.479	1.473	5.338	4.226	+6,5%	+25,9%
Irlande	5.230	5.947	5.853	5.913	22.943	18.006	+3,3%	+27,4%
Espagne	31	31	31	31	124	267	-	-
Total	82.006	83.762	85.277	87.093	338.138	314.174	+3,3%	+7,6%

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

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

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 3,3 % se ventile en +3,1 % d'indexation des loyers, -0,4 % de réversion des loyers et +0,6 % de fluctuation des taux de change.

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

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

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

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 46,7 millions € (31 décembre 2023 : 45,0 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 50,9 millions € (31 décembre 2023 : 47,2 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Le 31 décembre 2024, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 décembre 2024 : une charge de 4,1 millions € ; 31 décembre 2023 : un revenu de 1,3 millions €) comprennent un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas à la suite de l'obtention du **régime « Fiscale**

Beleggingsintellingen » (FBI) pour l'exercice 2022 d'un montant d'environ 4,2 millions € (voir page 82). Pour rappel, les impôts courants incluaient également en 2023 un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas d'environ 9,0 millions € pour la période de 2016 à 2021. Depuis le 1^{er} Février 2024, les filiales au Royaume-Uni bénéficient du régime UK REIT (voir page 82).

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 page 196) atteint 234,6 millions € (31 décembre 2023 : 219,6 millions €), soit 4,93 € par action (31 décembre 2023 : 5,02 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions résultant des augmentations de capital. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de >4,90 € par action qui avait été annoncée dans le rapport financier intermédiaire du troisième trimestre 2024.

+3,3%

variation des revenus locatifs à périmètre constant*

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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



AMADEUSHUIS ALPHEN AAN DEN RIJN - RÉSIDENCE DE SOINS À ALPHEN A/D RIJN (NL)

LE RÉGIME « FISCALE BELEGGINGSINSTELLINGEN » (« FBI ») AUX PAYS-BAS

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

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

À la fin de l'année 2022, le Groupe a finalement reçu la confirmation que les conditions du régime FBI ont été remplies pour les exercices fiscaux précédents.

Aedifica a décidé d'extourner les provisions fiscales accumulées au cours des années précédentes dans le compte de résultat après réception du calcul final 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.

Le calcul final de l'impôt sur les sociétés pour l'année 2022 a été reçu au début de l'année 2024. Les provisions fiscales pour 2022 s'élèvent à environ 4,2 millions €. En excluant les remboursements d'impôts exceptionnels, l'EPRA Earnings* par action est passé de 4,82 € en 2023 à 4,85 € en 2024. Pour l'année 2023 et 2024, aucune provision pour l'impôt des sociétés n'a été constituée dans les filiales néerlandaises. A partir de 2025, sur la base du portefeuille actuel, l'impôt courant pour les filiales néerlandaises est estimé à environ 5,0 millions € et réduira l'EPRA Earnings* d'environ 10 centimes € par action.

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

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

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹ et des projets de développement** représente une augmentation de 15,2 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2023 : une diminution de 143,6 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. **La variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2024 représente une charge de 18,7 millions € en raison de la baisse des taux d'intérêt à long terme (31 décembre 2023 : une charge de 50,9 millions €).
- **Le résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 décembre 2024 : gain de 0,4 million € ; 31 décembre 2023 : perte de 0,9 million €) sont aussi prises en considération ici.
- **Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 30,2 millions € au 31 décembre 2024 contre une charge de 26,1 millions € au 31 décembre 2023) résultant du nouveau test de dépréciation au 31 décembre 2024. Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par des hypothèses budgétaires modifiées qui tiennent désormais compte du plan de rotation des actifs et d'une mise à jour du pipeline.
- **Les impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 3,8 millions € au 31 décembre 2024 contre un produit de 24,3 millions € au 31 décembre 2023) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. En 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime UK REIT au Royaume-Uni.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du**

LE RÉGIME UK REIT

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

Dans ce contexte, Aedifica a transféré ses activités immobilières au Royaume-Uni, à Jersey et sur l'île de Man dans la société AED UK Holdings Ltd, récemment constituée. Cette entité non cotée détient désormais les actions de toutes les filiales britanniques du groupe Aedifica. Le 30 janvier 2024, la holding a notifié à HMRC son intention de devenir une REIT. Par conséquent, la période comptable sous le régime REIT a commencé le 1^{er} février 2024. Les établissements situés à Jersey et à l'île de Man ne bénéficient pas du régime UK REIT.

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

groupe) s'élève à 204,8 millions € (31 décembre 2023 : 24,5 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 4,31 € (31 décembre 2023 : 0,56 €).

Le résultat corrigé statutaire, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 203,9 millions € (31 décembre 2023 : 186,3 millions €) – comme calculé dans les comptes annuels statutaires abrégés à la page 193 – ou 4,29 € par action (31 décembre 2023 : 4,25 € par action).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4.2 Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)

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

Au 31 décembre 2024, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 96 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2023: 95 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹, pour un montant de 6.218 millions € (31 décembre 2023: 5.849 millions €). Cette rubrique reprend :

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

- Une **réserve foncière** de 13 millions € (31 décembre 2023 : 19 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 87,4 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis, et les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Cela comprend principalement la participation de 25 % dans Immo SA qui s'élève à 31,1 millions € au 31 décembre 2024 (31 décembre 2023 : 35,5 millions €).

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

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

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 31 décembre 2024², le capital de la Société s'élève à 1.255 millions € (31 décembre 2023 : 1.255 millions €).

Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

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

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

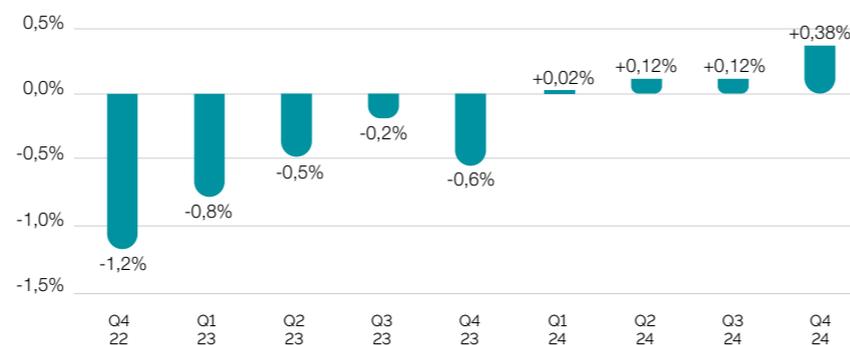
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Au 31 décembre 2024, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 2.650 millions € (31 décembre 2023 : 2.422 millions €), dont 2.514 millions € (31 décembre 2023 : 2.280 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement consolidé** d'Aedifica s'élève donc à 41,3 % (31 décembre 2023 : 39,7 %).

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

ÉVOLUTION DES VALORISATIONS D'EXPERTS PAR TRIMESTRE À PÉRIMÈTRE CONSTANT (EN %)



Valorisations des experts à nouveau en hausse

Tout au long de l'année 2024, après cinq trimestres consécutifs de valorisations négatives du portefeuille, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation sont à nouveau en hausse. Elles ont augmenté de 0,38 % au 4^{ème} trimestre et de 0,71 % depuis le début de l'année (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises).

L'augmentation la plus prononcée de la valorisation du portefeuille a été enregistrée au Royaume-Uni en raison de la solide performance opérationnelle des locataires. Celle-ci est soutenue par l'occupation sous-jacente des résidents de 92 % pour le portefeuille stabilisé à la fin du mois de septembre et un taux de couverture des loyers solide.

Au 30 septembre 2024, le taux de couverture des loyers¹ sur 12 mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,4x.

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Actif net par action (en €)	31/12/2024	31/12/2023 ¹
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture ²	75,70	73,86
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	0,91	1,34
Actif net	76,61	75,20
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47550.119	47550.119

1.4.3 Actif net par action

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture², l'actif net par action¹ sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 75,70 € au 31 décembre 2024 (73,86 € par action au 31 décembre 2023).

1.4.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés³

Le tableau des flux de trésorerie consolidés, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de +0,2 millions € (31 décembre 2023 : +4,4 millions €). Ceux-ci résultent de flux opérationnels nets de +248,5 millions € (31 décembre 2023 : +229,5 millions €), de flux d'investissement nets de -259,6 millions € (31 décembre 2023 : -258,8 millions €) et de flux de financement nets de +11,3 millions € (31 décembre 2023 : +33,6 millions €).

1.4.5 Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025 d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2024 d'Aedifica SA. Un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » à la page 192.

Le conseil d'administration propose également de distribuer un dividende brut de 3,90 € par action pour l'exercice 2024⁴, ce qui porterait le taux de distribution à 91%. Le dividende sera payé en mai 2025 après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025. Après déduction du précompte mobilier de 15%⁵, le dividende net total s'élèvera à 3,315 €.

Le résultat statutaire de l'exercice 2024 sera affecté comme présenté dans le tableau à la page 193.

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

1. 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.
2. L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,91 € par action au 31 décembre 2024 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 43,2 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.
3. Voir page 139 pour plus d'informations sur le tableau des flux de trésorerie consolidés.
4. Voir page 91 pour plus d'informations à propos du dividende 2024 d'Aedifica.
5. 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 ne se produise dans le portefeuille du Groupe, Aedifica estime que ses actionnaires pourront continuer à bénéficier du taux de précompte mobilier réduit de 15 % sur les dividendes payés ou attribués jusqu'au 31 décembre 2025. Voir section 4.4.2 du chapitre « Documents permanents » pour plus d'informations sur le traitement fiscal des dividendes, et la section 6 « Changements réglementaires » du chapitre « Facteurs de risque ».



VILLA FLORIAN - RÉSIDENCE DE SOINS À BLARICUM (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.5 Indicateurs clés de performance selon le référentiel EPRA

			31/12/2024	31/12/2023
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles. L'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA.	x €1.000 € / action	234.581 4,93	219.579 5,02
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	x €1.000 € / action	4.111.151 86,46	4.002.279 84,17
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NTA* suppose que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	x €1.000 € / action	3.643.666 76,63	3.527.234 74,18
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	x €1.000 € / action	3.670.625 77,19	3.585.631 75,41
EPRA Net Initial Yield* (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY*	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	%	5,5%	5,4%
EPRA Vacancy Rate*	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	0,1%	0,1%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	14,1%	15,4%
EPRA LTV*	L'EPRA LTV représente l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	40,6%	39,1%

+7%

augmentation de l'EPRA Earnings* YoY



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Perspectives pour 2025

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2025 sur une base comparable aux informations financières historiques de la Société et en cohérence avec les politiques comptables de la Société.

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

Les résultats et le bilan 2024 d'Aedifica ont non seulement confirmé la résilience de l'immobilier de santé, mais ont également fourni au groupe une force de frappe supplémentaire pour un nouvel exercice qui pourrait offrir des opportunités intéressantes, car il y a des signes que le marché entre dans un nouveau cycle.

Soutenus par des taux d'occupation en hausse et des taux de couverture de loyers qui s'améliorent, les opérateurs du secteur de la santé sont à nouveau en mesure d'envisager la croissance et de faire face au vieillissement de la population européenne. En outre, cette tendance démographique devrait s'accélérer au cours de la seconde moitié des années 20, entraînant une demande de capacités supplémentaires à mesure que davantage de personnes vieillissent, vivent plus longtemps et développent des pathologies liées à l'âge qui nécessitent des soins spécifiques. Avec un bilan solide et un portefeuille bien positionné, Aedifica est en excellente position pour répondre à cette demande.

2.1 Hypothèses

Facteurs externes

- Taux d'indexation** des loyers et des charges varient d'un pays à l'autre et sont, dans la plupart des pays, liés à l'indice des prix à la consommation (santé). L'indexation du portefeuille au Royaume-Uni est généralement basée sur l'indice « retail price » avec des planchers et des plafonds d'indexation convenus contractuellement. En Allemagne, des restrictions contractuelles s'appliquent au mécanisme d'indexation. L'indexation des revenus locatifs en Allemagne est généralement plafonnée ou prend effet après avoir atteint un certain seuil.
- Valorisation des immeubles de placement** : aucune hypothèse n'est faite concernant les variations de la juste valeur du portefeuille. Les variations de la juste valeur du portefeuille n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*.
- Taux d'intérêt effectif moyen, après activation des intérêts intercalaires** : 2,1 %, sur base de la courbe des taux Euribor telle qu'elle se présentait le 10 février 2025, des marges bancaires et des couvertures en cours. Le taux de couverture est estimé à environ 87 % d'ici à la fin de 2025.
- Taux de change** : les fluctuations futures des taux de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement au Royaume-Uni et en Suède, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, qui sont tous exprimés en euros. Dans les perspectives ci-dessous, les taux de change suivants ont été appliqués :
 - 0,870 EUR/GBP
 - 11,765 EUR/SEK

Facteurs internes

- Loyers** : l'estimation des loyers est basée sur les taux contractuels actuels en vigueur et tiennent compte de l'indexation. Les revenus locatifs estimés incluent une hypothèse de 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 €, et des hypothèses concernant les futurs compléments de portefeuille liés à l'achèvement des bâtiments en cours de développement pour lesquels la date de livraison ne peut être déterminée avec certitude.
- Charges immobilières** : les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur les coûts de gestion de l'immobilier interne et externe (honoraires de gestion, etc.), les coûts de maintenance et de rénovation, les taxes et le précompte immobilier, et les assurances.
- Frais d'exploitation et frais généraux** : ces prévisions intègrent, entre autres, les frais de personnel, informatiques, de bureau, de consultance, administratifs et comptables, ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la Société.
- Programme d'investissement** :
 - Achèvement des projets du pipeline engagé pour 110 millions €
 - Les nouveaux investissements sont estimés à 250 millions €, répartis entre des acquisitions générant des revenus locatifs immédiats et des projets de développement. La contribution des investissements hypothétiques au résultat de 2025 sera limitée au cours de l'année, en fonction du calendrier des acquisitions. Avec les livraisons estimées du pipeline engagé, Aedifica s'attend à garder la position de net investisseur en 2025.

e. Hypothèses financières :

- Taux d'endettement situé autour de 42 % (sans tenir compte des valorisations du portefeuille), ce qui est tout à fait conforme à la stratégie financière de l'entreprise, qui vise à maintenir le taux d'endettement en-dessous de 45 %.
- Variations de la juste valeur des instruments de couverture des dettes financières (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*, et ne sont pas estimables. Ainsi, ces changements n'ont pas d'impact sur les projections présentées ci-dessous

f. Hypothèse de désinvestissement :

- Cession d'actifs non stratégiques au cours de l'année pour un montant d'environ 190 millions €.

g. Impôts : Les impôts comprennent principalement les impôts sur le bénéfice des filiales consolidées, l'impôt sur le bénéfice réalisé par Aedifica SA à l'étranger et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica SA.

- Filiales néerlandaises : le budget d'Aedifica pour l'exercice 2025 prévoit une augmentation des impôts courants à la suite de l'abolition du régime FBI aux Pays-Bas. Les impôts courants des filiales néerlandaises pour l'exercice 2025 sont estimés à environ 5 millions € (voir page 82).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2 Prévisions financières

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, le Conseil d'administration estime que les revenus locatifs pour l'exercice 2025 atteindront 355 millions €. Il en résulte un EPRA Earnings* de 238 millions € (5,01 € par action), soit une augmentation de 1,6 % par rapport à 2024.

Le dividende brut pour 2025, payable en mai 2026, devrait augmenter de 2,5 % pour atteindre 4,00 € par action, ce qui représente un ratio de distribution (consolidé) de 80 %. En vertu de la législation fiscale actuelle, les actionnaires de la Société continueront à bénéficier du taux réduit de retenue à la source de 15 % sur les dividendes payés ou attribués jusqu'au 31 décembre 2025 (voir page 91).

Perspectives pour 2025

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



OULU TAHTIMARSSI (HIUKKAVAARA) - ÉCOLE À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Performance boursière

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

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

Par ailleurs, depuis début 2023, Aedifica est également incluse dans le BEL ESG, un nouvel indice lancé par Euronext Brussels. Cet indice identifie les 20 sociétés cotées en bourse les plus performantes en matière de critères ESG, sur la base, entre autres, de leur Sustainability Risk Rating.

3.1 Cours de bourse et volume

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

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 2,6 % (31 décembre 2024). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, GPR 250, GPR 250 REIT, et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action Aedifica a fluctué entre 51,65 € et 65,75 € au cours de l'exercice 2024 et a clôturé l'exercice à 56,20 €, soit une baisse d'environ 7 % par rapport au 31 décembre 2023 (63,65 €).

Sur base du cours de bourse du 31 décembre 2024, l'action Aedifica présente:

- une décote de 25,8 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture ;
- une décote 26,6 % 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 mentionnées ci-dessus) et le 31 décembre 2024, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 66 %, tandis que l'indice BEL 20 a augmenté de 2 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 40 % sur la même période.

Le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 3.716.000 € soit environ 63.700 actions, ce qui a porté le taux de vélocité à 34,1 %. 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.

Le graphique de création de valeur à la page 90 montre l'évolution de la capitalisation boursière d'Aedifica depuis son introduction en bourse en 2006 jusqu'au 31 décembre 2024, après déduction des paiements de dividendes cumulés.



Nous sommes honorés qu'Aedifica ait été incluse dès le départ dans le nouvel indice BEL ESG. C'est une belle récompense pour les efforts que notre équipe a déployés ces dernières années en matière de RSE.

Delphine Noirhomme
Investor Relations Manager

Euronext Brussels & Amsterdam
ISIN code: BE0003851681
Trading: continuous



PRIME OU DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Action Aedifica

	31/12/2024	31/12/2023
Cours de Bourse de clôture (en €)	56,20	63,65
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €) ¹	75,70	73,86
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	-25,8%	-13,8%
Actif net par action (en €)	76,61	75,20
Prime (+) / Décote (-)	-26,6%	-15,4%
Capitalisation boursière	2.672.316.688	3.026.565.074
Free float ²	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	8.067	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.542.052	47.549.842
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Nombre de droits au dividende ³	47.550.119	43.862.078
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	47.550.119	47.550.119
Volume journalier moyen	63.669	67.626
Vélocité ⁴	34,1%	40,1%
Dividende brut par action (en €) ⁵	3,90	3,80
Rendement brut en dividende ⁶	6,9%	6,0%

RENDEMENT

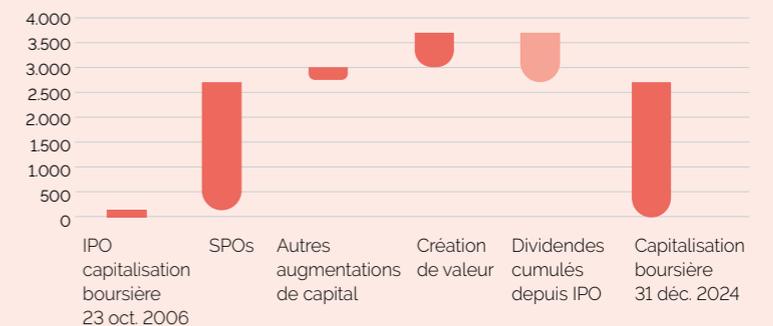


● Aedifica total return
● EPRA Belgium total return
● EPRA Europe total return

CAPITALISATION BOUSIÈRE (EN MILLIONS €)



CRÉATION DE VALEUR (EN MILLIONS €)



1. Pour rappel, les normes IFRS imposent la présentation des comptes annuels avant affectation. La valeur de l'actif net de 73,86 € par action au 31 décembre 2023 (telle que publiée dans le rapport annuel 2023) comprenait donc le dividende brut distribué en mai 2024.
2. Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 9 octobre 2024 et la section 3.4 ci-dessous.
3. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.
4. Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.
5. 2024 : dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire.
6. Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.2 Dividende

Pour l'exercice 2024, le Conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut de 3,90 € par action, ce qui se traduit par un taux de distribution statutaire de 91 %. Le dividende sera payé en mai 2025, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025.

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 pour les investisseurs d'Aedifica ne s'élève qu'à 15 % (voir section 3.3). Le dividende net total par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 3,315 €.

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

3.3 Précompte mobilier

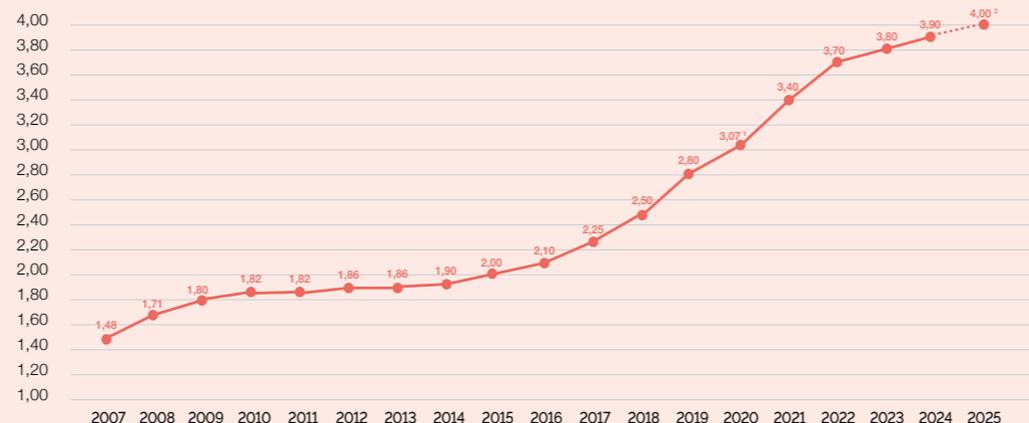
En Belgique, les actionnaires de SIR bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 15 % (au lieu du taux normal de 30 %) sur les dividendes, à condition qu'au moins 80 % du portefeuille immobilier de la société soit (directement ou indirectement) investi dans des biens immobiliers situés dans un État membre de l'Espace économique européen et qui sont exclusivement ou principalement destinés à des unités de soins et de logement adaptées aux soins de santé. Aedifica surveille ce seuil conformément aux directives du gouvernement belge.

Les actionnaires d'Aedifica peuvent à nouveau bénéficier de ce taux réduit pour leur dividende 2024 car plus de 80 % du portefeuille de la société remplit ces conditions.

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

Pour plus d'informations sur le seuil de 80 % pour le précompte mobilier réduit sur les dividendes, voir page 251.

DIVIDENDE BRUT (€/ACTION)



3,90 €/action

dividende brut propose pour 2024

15 %

précompte mobilier réduit

1. Prorata du dividende de 4,60 € (18 mois) sur 12 mois.

2. Perspectives pour 2025 (voir page 88).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review**

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.4 Actionnariat

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 7 octobre 2024 ; Aedifica n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à cette date). 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 %. Le graphique ci-dessous présente la répartition géographique de l'actionnariat diversifié d'Aedifica. Environ un quart des actionnaires sont des particuliers, tandis que trois quarts sont des actionnaires institutionnels.

	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc.	3.496.568	07/10/2024	7,35%
Autres actionnaires			92,65%
Total			100%



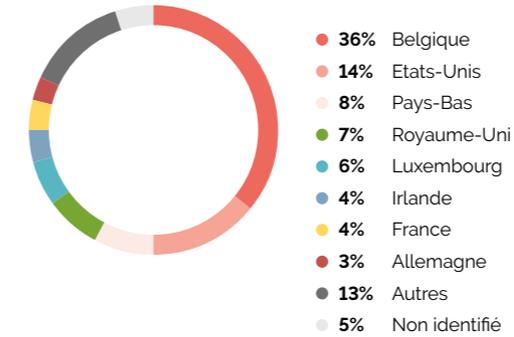
SENIORENPARK GERA - MAISON DE REPOS À GERA (DE)

3.5 Calendrier de l'actionnaire ¹

Calendrier financier

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

ACTIONNARIAT INTERNATIONAL ET DIVERSIFIÉ ²



1. Ces dates sont sous réserve de modification.

2. Sur la base d'une identification des actionnaires réalisée le 31 décembre 2024.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION
DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



« Les enfants et le personnel sont très satisfaits de la nouvelle crèche. Après tout, ils ont eux-mêmes participé à la conception »

Déclaration de Gouvernance d'entreprise

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Fin 2021, l'équipe locale finlandaise d'Aedifica a achevé la construction d'une toute nouvelle crèche à Oulu. Depuis, 150 enfants y sont accueillis chaque jour dans huit groupes. Les enfants et le personnel sont très satisfaits du nouveau bâtiment. Après tout, ils ont eux-mêmes participé à la conception.

À la suggestion des enfants, un trampoline a été installé dans le jardin et un mur d'escalade à l'intérieur. Les souhaits du personnel étaient plus pratiques : des espaces qui peuvent être adaptés à tous les besoins, des installations sanitaires adéquates et des « mud rooms » où ils peuvent facilement se changer lorsqu'il y a de la neige à l'extérieur.

La crèche est entourée d'une aire de jeux et d'une forêt d'aventures. La façade reflète l'architecture de l'école voisine, ce qui permet au bâtiment de se fondre parfaitement dans son environnement.

Valjastie Crèche à Oulu (Finlande)

- Investissement : environ 5 millions €
- Développement en interne achevé en novembre 2021
- Exploitant public : ville d'Oulu
- L'équipe locale d'Aedifica s'est vu attribuer le projet après avoir remporté un appel d'offres public



99%

taux de participation aux réunions du conseil d'administration et du comité exécutif

Nouvelle politique de lutte en matière d'évasion fiscale et IA

Formation annuelle de conformité pour tous les employés, les membres du comité exécutif et les membres du conseil d'administration

Révision de la politique de rémunération pour mieux aligner les intérêts des actionnaires

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Ce chapitre donne un aperçu des règles et des principes sur la base desquels la gouvernance d'entreprise de la Société est organisée.

Ces règles de gouvernance transparentes, éthiques et durables visant à créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires et leurs occupants, employés, communauté et environnement) se retrouvent également dans les diverses politiques internes d'Aedifica¹ comprenant :

- Statuts
- Charte de gouvernance d'entreprise
- Code de conduite, incorporant :
 - Code de transaction
 - Procédure interne de signalement des anomalies (politique Speak Up)
 - Politique de lutte contre la corruption
 - Politique de confidentialité
 - Politique des droits humains
 - Politique environnementale
 - Charte des relations responsables avec les fournisseurs
 - Politique des médias sociaux
 - Politique anti-blanchiment
 - Politique en matière d'évasion fiscale
 - Politique relative à l'Intelligence Artificielle
- Politique de rémunération

1. Modèle de gouvernance et structure

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

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

Pour améliorer l'efficacité globale du conseil d'administration dans le suivi, le contrôle et la gestion de domaines importants, le conseil a créé trois comités spécialisés, composés principalement d'administrateurs indépendants disposant de l'expertise requise pour être membres d'un tel comité, à savoir le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement.

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

Par sa mission d'entreprise (à savoir, proposer des solutions immobilières durables à des professionnels dont l'activité principale consiste à soigner les personnes dépendantes en Europe), Aedifica vise à poursuivre durablement les intérêts de toutes ses parties prenantes. A cet effet, la Société dispose d'un comité chargé d'intégrer les objectifs de durabilité de la Société dans sa gestion quotidienne et d'en assurer le suivi et le développement.

Enfin, compte tenu de son implémentation géographique et afin de pouvoir échanger des expériences pertinentes, Aedifica a mis en place un groupe « G-10 ». Celui-ci réunit régulièrement

les membres du comité exécutif et les country managers.

Cette structure de gouvernance et la répartition respective des rôles peuvent être présentés schématiquement comme indiqué ci-après.

Conseil d'administration

- Définit la stratégie et la politique de la Société.
- Développe et assure un leadership entrepreneurial, responsable et éthique permettant de mettre en œuvre la stratégie et les politiques dans un cadre permettant un contrôle et une gestion des risques efficaces.
- Examine la qualité de l'information fournie aux investisseurs et au public.
- Détermine la gouvernance d'entreprise.
- S'assure que les objectifs RSE sont développés au sein de la Société et supervise leur mise en œuvre.

Comité d'audit et de risque

- En général : assiste le conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités en matière de surveillance en vue du contrôle au sens le plus large, notamment en assurant l'audit interne de la Société.
- Dans l'exécution de sa mission, le comité d'audit et de risque a pour principales tâches :
 - le suivi du processus de reporting financier et du processus de reporting des informations de durabilité ;
 - le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de gestion des risques et de reporting de durabilité ;
 - le suivi de l'audit interne et de son efficacité ;
 - le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire et de l'information fournie aux actionnaires et au marché ;
 - contrôler l'assurance sur les informations relatives au développement durable ;

CONSEIL D'ADMINISTRATION			
Comité d'audit et de risque	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	Risk Manager Compliance Officer Auditeur interne
COMITÉ EXÉCUTIF			
G10 - Country managers		Comité directeur en matière de durabilité	

¹ Voir aussi section 3 « Éthique, conformité et intégrité » à la page 70 pour plus d'informations concernant le code de conduite et certaines politiques sous-jacentes.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- le suivi de l'audit externe, y compris l'évaluation et le contrôle de l'indépendance du commissaire et de la pertinence de services autres que ceux d'audit ;
- le rapport régulier au conseil d'administration sur l'exercice de ses activités et, en tous les cas, lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels, les comptes consolidés et les états financiers résumés destinés à être publiés, également en ce qui concerne le résultat de l'assurance sur les informations relatives au développement durable.

Comité de nomination et de rémunération

Assiste le conseil d'administration en :

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

Comité d'investissement

Conseille le conseil d'administration sur les investissements et les désinvestissements que le comité exécutif soumet au conseil d'administration afin d'accélérer le processus décisionnel de la Société concernant les dossiers de (dés)investissements.

Risk Manager

- Assure la mise en œuvre de mesures et de procédures pour identifier, surveiller et éviter les

risques auxquels la Société peut être confrontée (y compris les risques ESG).

- Quand les risques se présentent effectivement, propose des mesures afin de réduire l'impact de ces risques et d'en évaluer et de suivre autant que possible les conséquences.

Compliance Officer

- Veille à ce que la Société, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs et ses employés respectent les règles de droit relatives à l'intégrité des activités d'une société immobilière réglementée publique.
- Veille au respect des politiques internes de la Société, y compris le respect des règles relatives aux conflits d'intérêts, à l'incompatibilité des mandats, au respect des valeurs de la Société et aux abus et manipulations de marché.

Auditeur interne

Évalue les activités de la Société et examine l'efficacité des procédures et méthodes de contrôle interne existantes.

Comité exécutif

- Supervise la gestion journalière d'Aedifica, conformément aux valeurs, à la stratégie et aux directives politiques telles que définies par le conseil d'administration.
- Propose une stratégie au conseil d'administration (y compris en matière de ESG) et exécute la stratégie approuvée par le conseil d'administration.
- Organise et gère les fonctions de support.
- Examine et (dans les limites des compétences déléguées) décide des investissements et désinvestissements, de la gestion générale du portefeuille immobilier, et prépare les états financiers et tous les rapports opérationnels.
- Valide les plans et propositions du comité directeur en matière de durabilité.

G10 - Country managers

Assure, en tant que plateforme de délibération et de discussion entre les country managers et le comité exécutif :

- la communication transfrontalière entre les différentes équipes du Groupe, y compris l'échange d'expériences pertinentes provenant

des différents marchés immobiliers locaux sur lesquels Aedifica est active ;

- l'alignement des objectifs de toutes les parties du Groupe ;
- la participation de toutes les parties du Groupe à l'établissement et à la mise en œuvre de la politique du Groupe.

Comité directeur en matière de durabilité

- Poursuit la mise en œuvre et l'intégration effective de la stratégie RSE du Groupe dans tous les secteurs d'activité, en collaboration avec les équipes opérationnelles.
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique.
- Propose des mesures concrètes et économiquement viables pour améliorer la performance environnementale et sociale du Groupe.
- Veille à ce que le Groupe respecte les exigences légales, au niveau national et international en matière d'environnement et de reporting de durabilité.
- Promeut le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes afin de déterminer les efforts à fournir et de développer des partenariats à long terme qui renforcent l'impact positif des actions mises en œuvre.
- Communique les performances ESG du Groupe à toutes les parties prenantes.

2. Code de référence

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

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

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



TWEE POORTEN -
MAISON DE REPOS À TIENEN (BE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Contrôle interne et gestion des risques

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

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

Conformément à la législation SIR, Aedifica a désigné :

- un compliance officer – Monsieur Thomas Moerman, Group General Counsel ;
- un risk manager – Madame Ingrid Daerden, CFO, administrateur exécutif et membre du comité exécutif, assistée par Monsieur Maximilien Meuwissen (Financial Control and Risk Manager) ;
- un auditeur interne – la fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, BDO Risk Advisory Services (représentée par Monsieur Wim Verbelen, sous la supervision et la responsabilité de Madame Katrien Kesteloot (administrateur indépendant).

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

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

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

Environnement de contrôle interne

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

- Ethique : Aedifica dispose de diverses lignes directrices internes qui s'appliquent à ses administrateurs, aux membres du comité exécutif et à ses employés. Il existe ainsi une charte éthique (« code de conduite ») qui a été entièrement revue en 2023 (voir page 70 concernant code de conduite).
- Intégrité : Aedifica satisfait aux exigences légales relatives aux conflits d'intérêts (voir ci-dessous). Aedifica dispose par ailleurs d'une politique visant à prévenir l'utilisation abusive du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, ainsi qu'une politique en matière de fraude fiscale.

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

Le conseil d'administration d'Aedifica compte 12 membres, dont 7 indépendants au sens de l'article 7:87 §1 CSA. Vu leurs expériences et leurs profils de fonction spécifiques, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat (voir la matrice de compétences ci-dessous). Le conseil d'administration veille à l'efficacité des mesures de gestion des risques et de contrôle interne prises par le comité exécutif.

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

Aedifica dispose d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit et de risque, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité exécutif dont les rôles sont décrits ci-dessus. Les membres du comité exécutif sont responsables de la gestion journalière de la

Société, et l'exécution de la stratégie conforme aux objectifs du développement durable, dont ils font régulièrement rapport au conseil d'administration.

Le comité exécutif est également responsable de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures relatives au contrôle interne et à la gestion des risques.

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

La compétence du comité exécutif et du personnel est assurée par des procédures de recrutements basés sur des profils définis et par l'organisation de formations appropriées. Aedifica soutient le développement personnel de ses employés, et leur offre un environnement de travail confortable et stimulant, adapté à leurs besoins, en identifiant leurs talents et en les aidant à les développer davantage. L' Aedifica Academy a été créée pour permettre aux employés de partager leurs connaissances et leurs bonnes pratiques avec les collègues d'autres départements. Les mouvements de personnel s'effectuent sur la base du plan de carrière des employé(e)s et de la probabilité d'absences temporaires (congé de maternité, congé parental, etc.) ou de départs définitifs (notamment les départs à la retraite).

Principe 5: l'organisation rend les individus responsables de leurs devoirs en contrôle interne dans la poursuite des objectifs.

Au cours des dernières années, un 'modèle cible opérationnel' a été développé et au moment de l'implémentation, une matrice RACI a été créée afin de décrire les rôles que chaque département joue dans l'organisation. L'acronyme RACI signifie responsable, comptable, consulté et informé. Le cadre RACI clarifie les responsabilités de chacun et assure que nos besoins opérationnels sont attribués aux responsables dont les prestations peuvent être évaluées par rapport aux responsabilités qui leurs ont été assignées dans le cadre. Au moins une fois par an, chaque collaborateur ou collaboratrice a un entretien d'évaluation avec son superviseur, selon un calendrier qui accompagne les relations entre l'entreprise et l'employé(e). Par ailleurs, la politique de rémunération et d'évaluation du comité exécutif

et du personnel repose sur la définition d'objectifs réalistes et mesurables. Une étude comparative a été réalisée en 2022 pour la rémunération du comité exécutif et en 2023 pour la rémunération des salariés.

Analyse des risques

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

Les objectifs d'Aedifica sont clairement décrits dans le présent rapport annuel aux pages 21-22. En matière de culture du risque, la Société agit en bon père de famille.

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

Aedifica est consciente que la fraude peut se produire à tous les niveaux de l'organisation et a donc pris diverses mesures afin d'éviter la fraude et de réduire ce risque.

Ces mesures concernent, entre autres, la mise en place d'un système adéquat de contrôle interne (y compris des activités de contrôle - voir également le principe 10 ci-dessous) et l'adoption de diverses politiques (code de conduite, établissant des mécanismes de comptabilité et de contrôle approprié ainsi que l'utilisation non autorisée de ressources de la société ; la politique de lutte contre la corruption, la politique de lutte contre l'évasion fiscale et la politique de prévention de l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme). Toute tentative de fraude fait immédiatement l'objet d'une enquête afin d'en limiter l'impact potentiel sur la Société et d'empêcher de nouvelles tentatives.

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

Les changements importants sont identifiés et analysés en permanence, tant par le comité exécutif que par le conseil d'administration, et formalisés dans l'outil « risk universe ». Cette analyse est traitée dans le chapitre « Facteurs de risque ». Dans le cadre de cette procédure, des risques liés à la durabilité sont également identifiés dans cet outil « risk universe » au cours des dernières années.

Activités de contrôle

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

Chaque opération d'acquisition ou de cession peut être retracée à son origine, aux parties concernées, à sa nature, au moment et au lieu où elle a été réalisée, sur la base d'actes notariés (acquisition directe ou par apport en nature, fusion, scission ou scission

partielle) ou d'actes privés (acquisition indirecte). Préalablement à sa conclusion, chaque opération est par ailleurs soumise à un contrôle de conformité par rapport aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En outre, pour la gestion des risques opérationnels les mesures suivantes sont implémentées :

- Examen des écarts entre le budget et les résultats réels par le comité exécutif sur une base mensuelle, et par le comité d'audit et de risque et le conseil d'administration sur une base trimestrielle.
- Suivi quotidien des indicateurs clés, tels que le taux d'occupation, les créances clients, la balance âgée des débiteurs et la situation de trésorerie.
- Le principe de la double validation :
 - signature de contrats : deux administrateurs conjointement ou deux membres du comité exécutif agissant conjointement ;
 - approbation des bons de commande : deux membres approuvent les bons de commande ;
 - approbation des factures : les factures sont approuvées sur base du service fourni (le « 3-way match » entre la valeur du bon de commande, la valeur de la facture et la valeur « Good Receipt »). En outre, quand la facture est liée à un projet ou est supérieure au seuil défini, il y a un approbateur supplémentaire (le « 4-way match ») ;
 - paiement des factures : les factures sont mises en paiement quand les conditions mentionnées ci-dessus sont remplies (« 3- ou 4- way match »). Un comptable exécute le paiement ;
 - une délégation de pouvoir spécifique est en place pour les opérations de trésorerie.

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

- risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS et caps), contractées uniquement avec des banques de référence ;
- risque de contrepartie bancaire : recours à différentes banques de référence avec des notes de solvabilité excellentes pour assurer la diversification de l'origine du financement bancaire ;



- risque de change : les instruments de couverture (principalement les contrats à terme) sont utilisés pour se couvrir contre une variation du taux EUR/GBP sur les flux de trésorerie futurs en GBP. Une macro-couverture est également mise en place pour atténuer les variations EUR/GBP du bilan. Une partie de la dette est contractée en GBP, ce qui permet d'atténuer les variations de taux de change sur la valorisation des bâtiments. À la suite de l'acquisition de Hoivatilä, Aedifica est également exposée au risque de change EUR/SEK ;
- solvabilité des locataires : suivi mensuel des indicateurs clés de performance des locataires (EBITDARM, taux d'occupation, ratio d'endettement, etc.) et de leur capacité à payer le loyer.

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

La technologie utilisée par la Société est sélectionnée selon une « approche systémique intégrée ». Aedifica s'appuie sur un ERP (SAP) pleinement opérationnel pour mener ses activités. Pour gérer sa dette, Aedifica utilise un système de gestion de trésorerie (Reval) qui communique quotidiennement avec l'ERP. Aedifica a mis en œuvre un outil de budgétisation en place qui facilite l'établisse-

ment du budget et des prévisions. La sécurité d'accès et la continuité des données des systèmes sont confiées à un partenaire sur la base d'un contrat de services. Les baux sont également enregistrés et les contrats et documents les plus importants sont conservés de manière adéquate à l'extérieur des locaux d'Aedifica. Pour finir, le département IT s'assure que les backups nécessaires et firewalls sont en place afin de protéger la sécurité d'accès et la continuité des données du système pour lesquels un accord de service avec un partenaire fiable est en place.

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Information et communication

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

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

En outre, la Société utilise également des logiciels spécifiques afin de supporter les processus opérationnels :

- « No Claims » aide les gestionnaires immobilier à mieux identifier et gérer les risques opérationnels de chaque immeuble ;
- « M-Files » est utilisé pour améliorer le flux d'approbation pour les nouveaux contrats de location ;
- « Deepki » est utilisé pour récolter les informations concernant la consommation des bâtiments.

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

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

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

Une communication externe régulière et transparente avec les actionnaires et les autres parties prenantes sont essentielles pour une société cotée en bourse. Aedifica s'y consacre donc quotidien-



LA FERME BLANCHE - MAISON DE REPOS À REMICOURT (BE)

nement. La communication externe sur le fonctionnement du contrôle interne est principalement abordée dans le rapport annuel. En outre, la plupart des politiques sont également publiées sur le site internet du Groupe.

Surveillance et suivi

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

Aedifica a mis en place une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus afin de s'assurer que les éléments du contrôle interne sont correc-

tement appliqués. L'audit interne s'organise selon un cycle pluriannuel. La portée spécifique de l'audit interne est définie annuellement en consultation avec le comité d'audit et de risque, avec la personne responsable de l'audit interne au sens de la législation SIR (Madame Katrien Kesteloot, administrateur indépendant - voir ci-dessus) et avec l'auditeur interne (voir ci-dessus). Compte tenu des exigences d'indépendance et du principe de proportionnalité, Aedifica a choisi de sous-traiter l'audit interne à un consultant spécialisé, sous la supervision et la responsabilité de la personne responsable de l'audit interne en son sein.

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4. Structure de l'actionariat

Sur la base des notifications de transparence reçues, BlackRock, Inc. (notification de transparence du 7 octobre 2024) détient au moins 5% des droits de vote au sein d'Aedifica (voir page 92). Aucun autre actionnaire ne détient plus de 5% du capital. Les notifications dans le cadre de la

législation sur la transparence et des chaînes de contrôle sont disponibles sur le site internet.

Selon la définition d'Euronext, le free float s'élève à 100%. Il n'y a pas d'actions privilégiées. Chaque action Aedifica donne droit à une voix à l'assem-

blée générale des actionnaires, sauf dans les cas de suspension du droit de vote prévus par la loi. Il n'y a aucune restriction légale ou statutaire au droit de vote.

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

5. Conseil d'administration et comités

5.1 Composition actuelle du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Aedifica se compose de douze membres, dont sept indépendants au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020. Les administrateurs sont énumérés aux pages 101 - 102. Ils sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale, qui peut toujours les révoquer. Ils sont rééligibles. Les biographies complètes de chaque membre du conseil d'administration sont disponibles sur le site internet d'Aedifica. Chaque membre du conseil d'administration a choisi, pour les besoins de son mandat au sein d'Aedifica SA, l'adresse du siège social d'Aedifica, Rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique), comme adresse professionnelle.

Aedifica tient compte de différents aspects de diversité (tels que le genre, l'âge, l'expérience professionnelle, l'expérience internationale, etc.) pour la composition de son conseil d'administration et de son comité exécutif, comme expliqué plus en détails aux pages 106-107.



DE GAUCHE À DROITE: LUC PLASMAN, RAOUL THOMASSEN, CHARLES-ANTOINE VAN AELST, INGRID DAERDEN, STEFAAN GIELENS, PERTTI HUUSKONEN, ELISABETH MAY-ROBERTI, SVEN BOGAERTS, MARLEEN WILLEKENS, SERGE WIBAUT, KARI PITKIN & KATRIEN KESTELOOT.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



SERGE WIBAUT

Président – Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et de risque et du comité de nomination et rémunération
Belge – 67 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23.10.2015
- Fin du mandat : 05.2027

Expérience

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

Participation dans Aedifica

3.000

Autres mandats actifs

Administrateur de Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe SA, Scottish Widows Europe et Caisse de Prévoyance des avocats, des huissiers de justice et autres indépendants

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

ADE, Alpha Insurance, Securex SA, Eurinvest Partners SA et Reacfin SAA



CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Administrateur exécutif
Chief Investment Officer – Dirigeant effectif
Belge – 39 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2026

Expérience

Plus de 15 ans, au départ comme analyste chez Aedifica, puis comme gestionnaire des investissements et Chief Investment Officer.

Participation dans Aedifica

7.164

Autres mandats actifs

Administrateur d'Immo SA

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur de Davidis SA



INGRID DAERDEN

Administrateur exécutif
Chief Financial Officer – Dirigeant effectif
Belge – 50 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2026

Expérience

Plus de 25 ans, dont 10 ans dans le financement immobilier.

Participation dans Aedifica

5.955

Autres mandats actifs

Administrateur de LCL Data Centers

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur et gérant de JIND BV (la société a été dissoute et liquidée)



STEFAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer – Dirigeant effectif
Belge – 59 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 03.02.2006
- Fin du mandat : 05.2027

Expérience

Près de 20 ans en tant que CEO d'Aedifica qui a évolué, sous sa direction, d'une petite start-up à un investisseur spécialisé dans l'immobilier de santé européen.

Participation dans Aedifica

18.661

Autres mandats actifs

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

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur de Forum Estates SA



SVEN BOGAERTS

Administrateur exécutif
Chief Mergers & Acquisitions Officer – Chief Legal Officer – Dirigeant effectif
Belge – 47 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2026

Expérience

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

Participation dans Aedifica

6.827

Autres mandats actifs

/

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/



PERTTI HUUSKONEN

Administrateur indépendant
Membre du comité d'investissement
Finlandais – 68 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08.06.2020
- Fin du mandat : 05.2026

Expérience

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

Participation dans Aedifica

5.170

Autres mandats actifs

Président du conseil d'administration et CEO de Lunacon Oy, vice-président du conseil d'administration d'Ahlström Kiinteistö Oy, et président du conseil d'administration d'Avain Yhtiöt, Avain Asumisoikeus Holding et Aitoenergia

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Vice-président du conseil d'administration de KPY Novapolis Oy et (Vice) président du conseil d'administration de Hoivatilat Oy

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



KATRIEN KESTELOOT

Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et de risque
Responsable de l'audit interne
Belge – 62 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23.10.2015
- Fin du mandat : 05.2027

Experience

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

Participation dans Aedifica

202

Autres mandats actifs

Administrateur de Hospex SA, ASBL Faculty Club KU Leuven et Rondon ASBL, président du conseil d'administration et membre du comité d'audit d'Emmaüs ASBL

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/



KARI PITKIN

Administrateur indépendant
Membre du comité d'investissement
Américaine et Anglaise – 55 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 14.05.2024
- Fin du mandat : 05.2027

Experience

Plus de 20 ans dans le secteur immobilier pan-européen et en banque d'investissement.

Participation dans Aedifica

162

Autres mandats actifs

Administrateur indépendant de CTP NV

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/



RAOUL THOMASSEN

Administrateur exécutif
Chief Operational Officer – Dirigeant effectif
Néerlandais – 50 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 10.05.2022
- Fin du mandat : 05.2025

Experience

Près de 20 ans dans la gestion immobilière et la gestion d'actifs

Participation dans Aedifica

2.205

Autres mandats actifs

Listo Consulting BV

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Profin Green Iberia ES SL (la société a été dissoute et liquidée) et administrateur de Profin Green Iberia NL BV



ELISABETH MAY-ROBERTI

Administrateur indépendant
Président du comité de nomination et de rémunération
Belge – 61 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23.10.2015
- Fin du mandat : 05.2027

Experience

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

Participation dans Aedifica

508

Autres mandats actifs

Fonctions et mandats divers au sein du groupe Interparking

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/



LUC PLASMAN

Administrateur indépendant
Membre du comité de nomination et de rémunération et président du comité d'investissement
Belge – 71 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 27.10.2017
- Fin du mandat : 05.2026

Experience

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

Participation dans Aedifica

688

Autres mandats actifs

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

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/



MARLEEN WILLEKENS

Administrateur indépendant
Président du comité d'audit et de risque
Belge – 59 ans

Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 27.10.2017
- Fin du mandat : 05.2026

Experience

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

Participation dans Aedifica

170

Autres mandats actifs

/

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur indépendant et présidente du comité d'audit d'Interinvest SA

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.2 Mandats échus à l'assemblée générale ordinaire

Le mandat de Monsieur Thomassen expire à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025. Compte tenu de ses compétences professionnelles et de sa contribution au bon fonctionnement du conseil d'administration, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire – sur recommandation du comité de nomination et de rémunération – de renouveler son mandat.

À partir de 2026, un certain nombre de mandats d'administrateurs arriveront à expiration. Dans le cadre de notre plan de succession du conseil, le comité de nomination et de rémunération a donc recommandé la nomination d'un administrateur indépendant supplémentaire en 2025. En intégrant de nouveaux membres avant que les mandats ne deviennent vacants, le conseil vise à s'assurer que le nouveau membre aura suffisamment de temps pour se familiariser avec les activités, la structure de gouvernance et les objectifs stratégiques de la Société et qu'il sera parfaitement préparé lorsque les mandats des membres plus anciens du Conseil prendront fin. Cette approche proactive facilitera non seulement une transition en douceur, mais renforcera également la continuité de la gouvernance globale et des processus décisionnels au sein du conseil. Il en résulte que le conseil d'administration a proposé à l'assemblée générale ordinaire la nomination, sous réserve de l'approbation de la FSMA, de :

Madame Rikke Lykke en tant qu'administrateur non exécutif indépendant

Madame Rikke Lykke apporte plus de 20 ans d'expérience et d'expertise dans le secteur immobilier européen. Jusqu'à récemment, elle était CEO de DEAS Asset Management Group, une société d'investissement et de gestion d'actifs de premier plan dans les pays nordiques, avec plus de 6 milliards € d'actifs sous gestion couvrant 400 propriétés dans quatre pays (dont le siège est à Copenhague, au Danemark). Avant cela, elle a occupé des postes de direction dans diverses sociétés immobilières, notamment, avant sa nomination au poste de CEO de DEAS, celui

de directrice de la gestion d'actifs européens chez Patrizia SE.

La nomination de Madame Lykke permettra à la Société de renforcer davantage sa position dans le domaine ESG et de se préparer pour l'avenir, car elle apporte une expérience commerciale pertinente dans le domaine de l'identification et de la gestion des questions ESG.

5.3 Rôle et responsabilité du conseil d'administration

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

5.4 Rapport d'activités du conseil d'administration

Durant l'exercice 2024, le conseil d'administration s'est réuni 8 fois.

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

- **Stratégie :**
 - la stratégie et le développement de la Société, en particulier les résultats des sessions stratégiques tenues avec le comité exécutif et les directeurs pays sur la stratégie à moyen et long terme de la Société ;
 - la navigation de la Société dans l'environnement macroéconomique modifié.
- **Opérationnel :**
 - la tendance positive de la robustesse opérationnelle et financière des opérateurs ;
 - l'attention accrue par rapport au suivi et à la supervision de la qualité des soins dans les maisons de repos Aedifica ;
 - la mise en œuvre de la stratégie ESG au niveau opérationnel.

- **Investissements :**

- l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement ;
- la mise en œuvre du programme de rotation des actifs ;
- l'acquisition d'immobilier de santé sur de nouveaux marchés.

- **Financier :**

- la valorisation du portefeuille ;
- la gestion du taux d'endettement.

- **Gouvernance :**

- l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
- la composition du conseil d'administration et du comité exécutif ;
- la révision de la politique de rémunération existante.

- **Ressources humaines :**

- l'organisation interne de la Société et le développement de la structure organisationnelle entre les différents pays dans lesquels le Groupe est actif.

- **Contrôle interne :**

- l'organisation et les activités du contrôle interne (conformité, gestion des risques et audit interne), ainsi que le niveau de cybersécurité de la Société.

- **ESG :**

- l'Environmental Data Report 2023 et le plan d'action de durabilité visant à atteindre zéro émission nette d'ici 2050 pour le portefeuille immobilier, sur la base des travaux et des rapports du comité directeur en matière de durabilité validés par le comité exécutif ;
- le résultat de l'évaluation de la double matérialité dans le contexte de la directive européenne sur la publication d'informations en matière de durabilité et, plus généralement, du cadre législatif ESG ;
- la participation au GRESB.

5.5 Intégration et formation continue du conseil

Un Programme d'Intégration a été développé pour les nouveaux administrateurs, auquel tout administrateur peut participer. Le programme comprend une revue de la stratégie et des activités du Groupe, et des principaux enjeux en termes de croissance et de concurrence et une revue des sujets liés à la finance, à la gestion des ressources humaines, au contexte juridique, à la gouvernance d'entreprise et à la conformité à travers des rencontres individuelles avec le président du conseil d'administration, les membres du comité exécutif et du compliance officer.

Les administrateurs reçoivent également une formation à la conformité (y compris une formation sur la (cyber)sécurité de l'information). Occasionnellement, des conférenciers externes sont également invités pour discuter de sujets spécifiques.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.6 Comités du conseil d'administration

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

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

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

Comité d'audit et de risque

Le comité d'audit et de risque se compose de trois administrateurs indépendants : Madame Willekens (présidente du comité d'audit et de risque), Madame Kesteloot et Monsieur Wibaut. Bien que le CEO et le CFO ne fassent pas partie du comité d'audit et de risque, ils assistent aux réunions.

La composition du comité d'audit et de risque et les tâches confiées au comité répondent aux exigences légales. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères énoncés à l'article 7:87 CSA et à l'article 3.5 du Code GE 2020. En outre, tous les membres du comité d'audit et de risque disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, tant par leur niveau de formation que par leur expérience en la matière.

Le comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2024. Le commissaire de la Société a été entendu deux fois durant l'exercice par le comité d'audit et de risque.

Au cours de l'exercice 2024, les points suivants ont principalement été abordés :

- contrôle trimestriel des comptes, communiqués de presse périodiques et rapports financiers ;
- examen, avec le comité exécutif, des procédures de management internes et des fonctions de contrôle indépendantes ;
- suivi des évolutions normatives et législatives ;
- discussion du rapport d'audit interne ;
- processus de préparation, la méthodologie appliquée et le résultat de l'évaluation de la double matérialité ;
- niveau de cybersécurité de la Société et utilisation d'outils de l'IA.

Comité de nomination et de rémunération

Au 31 décembre 2024, le comité de nomination et de rémunération se composait de quatre administrateurs indépendants : Madame May-Roberti (présidente du comité de nomination et de rémunération), Monsieur Plasman, Monsieur Huuskonen et Monsieur Wibaut. Monsieur Wibaut a rejoint le comité le 12 décembre 2024. Depuis le 18 février 2025, Monsieur Huuskonen n'en est plus membre. Bien que Monsieur Gielens (CEO) ne fasse pas partie de ce comité, il est occasionnellement invité à participer partiellement à certaines réunions du comité en fonction des sujets traités.

La composition du comité de nomination et de rémunération et les tâches confiées au comité répondent aux exigences légales. Le comité de nomination et de rémunération se compose entièrement d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020, et dispose de l'expertise requise en matière de politique de rémunération.

Le comité s'est réuni 8 fois durant l'exercice 2024, principalement pour discuter des points suivants :

- composition et évaluation du conseil d'administration ;
- composition et évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération, y compris l'octroi de la rémunération variable pour l'exercice 2023 ;
- préparation du rapport de rémunération et révision de la politique de rémunération ;
- recherche d'un nouvel administrateur indépendant ;
- recommandations de l'évaluation du conseil ;
- organisation de la Société.

Comité d'investissement

Au 31 décembre 2024, le comité d'investissement se composait de deux administrateurs indépendants et d'un administrateur exécutif : Monsieur Plasman (président du comité d'investissement), Monsieur Wibaut et Monsieur Gielens. Le 18 février 2025, Monsieur Huuskonen et Madame Kari Pitkin ont rejoint le comité.

Au cours de l'exercice 2024, le comité s'est réuni à 3 reprises afin d'analyser et d'évaluer des dossiers relatifs aux opportunités d'investissement et de désinvestissement. En outre, les membres du comité se sont régulièrement concertés de manière informelle (par voie électronique ou par téléphone) lorsqu'une réunion formelle n'était pas nécessaire.

5.7 Présences des administrateurs et rémunération des administrateurs non exécutifs

Vous trouverez de plus amples informations sur les présences des administrateurs et la rémunération des administrateurs non exécutifs dans la politique de rémunération (voir la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 108).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.8 Comité exécutif et dirigeants effectifs

Le comité exécutif est composé des personnes suivantes, qui sont également toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi SIR. Les membres du comité exécutif sont nommés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. Les membres du comité exécutif sont également administrateurs exécutifs de la Société. A ce titre, ils ont été présents à toutes les réunions du conseil d'administration tenues en 2024.

Rémunération

Vous trouverez de plus amples informations sur la rémunération des membres du comité exécutif dans la politique de rémunération (voir la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 108).

Rôle et responsabilités du comité exécutif

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

Pour la répartition des compétences entre le comité exécutif et le conseil d'administration et pour les autres aspects du fonctionnement du comité exécutif, veuillez consulter la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica (disponible sur le site internet).



DE GAUCHE À DROITE :
RAOUL THOMASSEN, INGRID DAERDEN,
STEFAN GIELENS, SVEN BOGAERTS
& CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Nom	Position	Fonction / description	Début de mandat	Participation dans Aedifica
Stefaan Gielens, MRICS Belge 59 ans	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none">Surveillance des activités générales du GroupeMoteur de la stratégie et de l'internationalisation du GroupeAdministrateur exécutif, président du comité exécutif, membre du comité d'investissement et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CEO de durée indéterminée	3 février 2006	18.661
Ingrid Daerden Belge 50 ans	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable des activités financières du GroupeAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif, Risk Manager et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CFO de durée indéterminée	1 ^{er} septembre 2018	5.955
Raoul Thomassen Néerlandais 50 ans	Chief Operating Officer (COO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable des opérations commerciales et du fonctionnement quotidien du GroupeAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de COO de durée indéterminée	1 ^{er} mars 2021	2.205
Charles-Antoine van Aelst Belge 39 ans	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable des activités d'investissement du GroupeAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CIO de durée indéterminée	1 ^{er} octobre 2017	7.164
Sven Bogaerts Belge 47 ans	Chief Legal Officer/ Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable du département juridique du Groupe et de ses activités nationales et internationales en matière de fusions et acquisitionsAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CLO/CM&AO de durée indéterminée	1 ^{er} octobre 2017	6.827

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6. Diversité au niveau du conseil d'administration et du comité exécutif

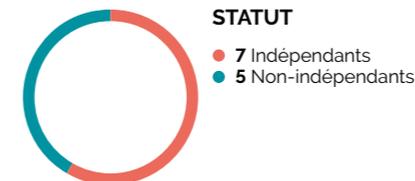
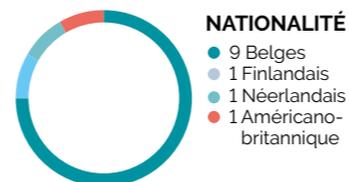
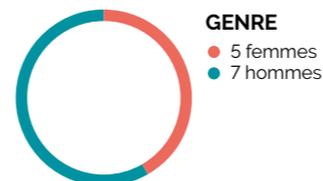
La diversité au niveau du conseil d'administration et du comité exécutif fait partie des objectifs généraux d'Aedifica en matière de diversité, d'équité et d'inclusion, tels que décrits dans la politique de diversité (voir page 66).

Diversité au niveau du conseil d'administration

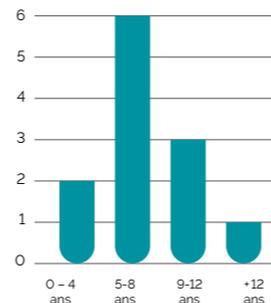
Conformément aux exigences légales belges, au moins un tiers des membres du conseil d'administration doit être de sexe différent des autres membres. Le conseil d'administration respecte ces exigences légales, qui ont également été intégrées dans le processus de recrutement et de nomination du conseil d'administration.

La proportion exacte entre les genres varie au fil des années en fonction des positions vacantes et également selon la complémentarité entre les différents membres par rapport à différentes facettes de la diversité (dont le genre en est une). Outre la diversité des genres et l'attention croissante portée à la composition internationale du conseil d'administration, le conseil d'administration veille toujours à maintenir un mélange équilibré de diversité en termes de compétences, d'expérience, de nationalité, d'âge, d'indépendance, de mandat, ainsi que de tout autre critère pertinent.

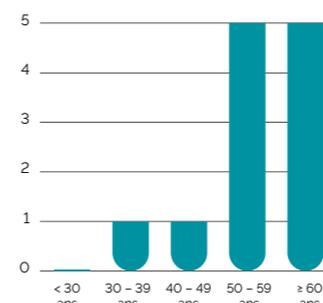
Conseil d'administration



NOMBRE D'ANNÉES EN TANT QU'ADMINISTRATEUR



ÂGE



KARTUIZERHOF - MAISON DE REPOS À LIERDE (BE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

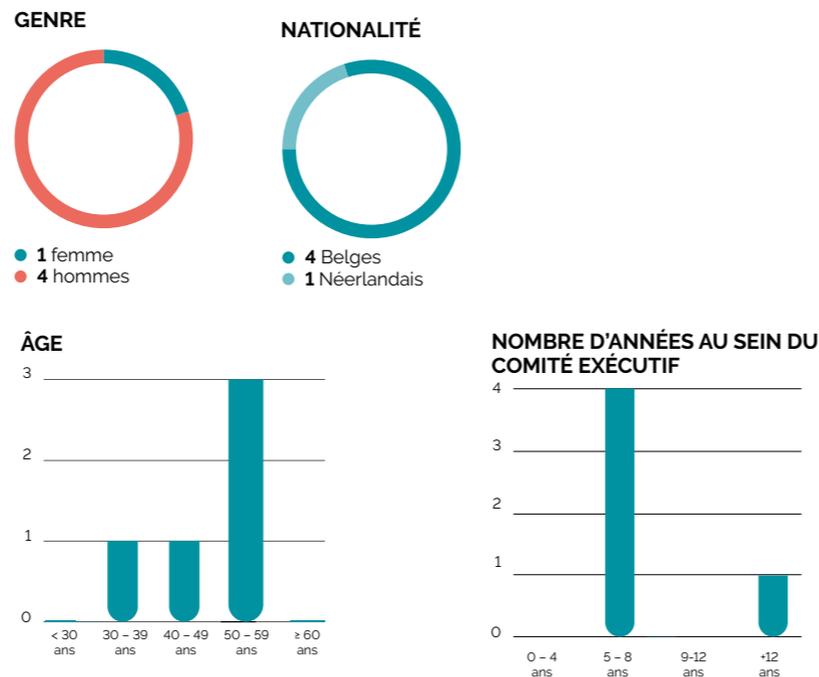
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Comité exécutif



Diversité au niveau du comité exécutif

Aucune exigence légale en matière de genre ne s'applique à la composition du comité exécutif. Néanmoins, ici aussi, la Société œuvre, par l'intermédiaire du conseil d'administration qui nomme les membres du comité exécutif, pour la diversité des genres dans la composition du comité exécutif.

L'objectif général est toutefois de prêter une attention particulière non pas à un seul aspect de la diversité, mais à la diversité sous tous ses aspects, afin de garantir une complémentarité des compétences, des expériences nationales et internationales, des personnalités et des profils, en plus de l'expertise et l'intégrité requises pour l'exercice de la fonction.

7. Évaluation du conseil d'administration et de ses comités

Sous la direction de son président, le conseil d'administration évalue chaque année sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses comités.

Cette évaluation a quatre objectifs :

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

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

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

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

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

La dernière évaluation globale du conseil d'administration et des comités du conseil a eu lieu fin 2023/début 2024 et a été réalisée par un consultant externe spécialisé en gouvernance. L'évaluation a porté principalement sur la composition, la planification de la succession, la préparation et le fonctionnement du conseil et de ses comités, ainsi que sur les interactions entre le conseil et le comité exécutif.

L'évaluation a montré que le conseil fonctionne bien et peut compter sur des membres du conseil très engagés et dévoués. Des suggestions ont été faites principalement concernant la poursuite de la préparation et de l'élaboration du plan de succession du conseil d'administration et du comité exécutif à moyen terme. Les suggestions ont été discutées au sein du comité de nomination et de rémunération en 2024, ce qui a abouti à l'adoption d'un plan d'action pour la mise en œuvre de plusieurs suggestions. Les actions de mise en œuvre proposées ont également été discutées par le conseil d'administration.

En 2024, le comité de nomination et de rémunération et le conseil d'administration ont également évalué si la structure de gouvernance moniste actuelle de la Société était toujours appropriée et ont conclu que c'était le cas.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

EN 2024, AEDIFICA A RÉALISÉ DE SOLIDES RÉSULTATS DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ EXIGEANT

4,93 €/action
EPRA EARNINGS*

41,3%
TAUX D'ENDETTEMENT

31 projets
ACHEVÉS POUR ENVIRON
297 MILLIONS €

92%
COUVERTURE CPE

100%
TAUX D'OCCUPATION

Excellents
SCORES DE DURABILITÉ

8. Rapport de rémunération

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

Le rapport de rémunération fournit un aperçu complet de la rémunération, comprenant tous les avantages, sous quelque forme que ce soit, accordés ou dus au cours de l'exercice 2024 à chacun des administrateurs non exécutifs et des membres du comité exécutif en application de la politique de rémunération. Le cas échéant, une comparaison des performances réelles par rapport aux objectifs fixés est également présentée.

Le 11 mai 2021, l'assemblée générale d'Aedifica a approuvé la politique de rémunération à une large majorité (95,20% des votes exprimés). Cette politique est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et peut être consultée sur notre site internet. Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration ne s'est écarté en aucun cas de la politique de rémunération approuvée.

Le dernier rapport de rémunération (pour l'exercice 2023) a été approuvé par une large majorité des actionnaires (93,8% des voix exprimées lors de l'assemblée générale du 14 mai 2024). Bien que ce taux d'approbation ait été encore plus élevé que l'année précédente (qui était déjà de 92%) et ait dépassé les niveaux atteints par la majorité des autres sociétés de l'indice BEL 20, le comité de nomination et de rémunération a pris des mesures supplémentaires pour comprendre les perspectives des actionnaires et des conseillers en matière de vote afin d'apporter de nouvelles améliorations. Ces commentaires ont été pris en compte dans la révision de la politique de rémunération et sont largement intégrés dans la version révisée de la politique de rémunération qui sera proposée pour approbation à l'assemblée générale du 13 mai 2025. La politique de rémunération révisée et les détails des modifications proposées sont disponibles sur notre site internet.

La Société continuera de solliciter les commentaires des actionnaires et des conseillers en matière de vote afin de s'assurer que l'approche d'Aedifica

en matière de rémunération reste alignée sur les intérêts de toutes les parties prenantes et évolue à mesure que les attentes du marché changent.

8.1 Rémunération des administrateurs non exécutifs pour l'exercice 2024

L'assemblée générale ordinaire a fixé la rémunération des administrateurs non exécutifs comme suit²:

• Conseil d'administration

- Président : rémunération annuelle fixe de 90.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
- Membre : rémunération annuelle fixe de 35.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

• Comité d'audit et de risque

- Président : rémunération annuelle fixe de 15.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
- Membre : rémunération annuelle fixe de 5.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

• Comité de nomination et de rémunération / Comité d'investissement

- Président : rémunération annuelle fixe de 10.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
- Membre : 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

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

Le tableau à la page suivante donne un aperçu de la participation des administrateurs non exécutifs aux réunions du conseil d'administration et des comités ainsi que de la rémunération perçue en tant qu'administrateur pour l'exercice 2024.

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

Toutefois, conformément à la politique de rémunération et afin de se conformer à l'esprit du principe 7.6 du Code GE 2020, les administrateurs non exécutifs, en tant que membre du conseil d'administration, sont tenus d'inscrire annuellement au registre des actions de la Société un nombre d'actions équivalant à 10% de leur rémunération fixe annuelle brute calculé sur la base du prix moyen du marché boursier pour le mois de décembre de l'année précédente. En application de cette règle, les administrateurs non exécutifs, à l'exception du président, ont dû inscrire un minimum de 56 actions au registre des actions, tandis que le président devait inscrire un minimum de 144 actions pour l'année 2024.

Tous les administrateurs non exécutifs ont inscrit le nombre requis d'actions dans le registre des actions de la Société, à l'exception de Madame Waldburg (ancienne administratrice) et de Madame Pitkin qui, en raison de contraintes techniques propres au secteur bancaire et boursier, n'ont pas pu convertir leurs actions dématérialisées en actions nominatives. Ces actions doivent être conservées sous forme nominative jusqu'à au moins un an après que l'administrateur non exécutif a quitté le conseil d'administration et, en tout état de cause, pendant au moins trois ans après l'enregistrement des actions. Cette obligation de détention d'actions s'applique également à Madame Waldburg et Madame Pitkin qui fournissent chaque année la preuve qu'elles détiennent toujours le nombre d'actions requis.

1. Projet de lignes directrices sur la présentation standardisée du rapport de rémunération en vertu de la Directive 2007/36/CE, telle que modifiée par la directive (UE) 2017/828, en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires.
2. Voir les décisions des assemblées générales ordinaires des 28 octobre 2016, 22 octobre 2019 et 11 mai 2021.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

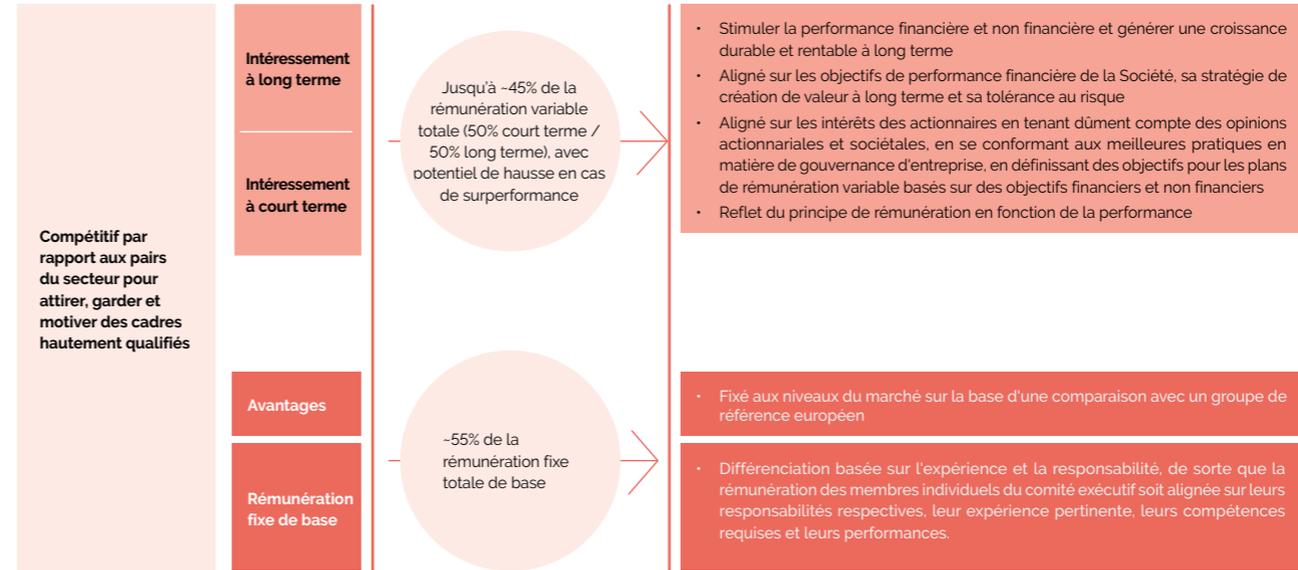
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La combinaison d'une rémunération fixe en espèces et de l'obligation pour les administrateurs non exécutifs d'investir dans le capital de la Société, couplée à une obligation de conservation à long terme des actions acquises, permet à la Société de récompenser les membres du conseil d'administration, de manière appropriée pour leur travail, sur la base de niveaux d'honoraires compétitifs par rapport au marché, tout en renforçant le lien avec la stratégie, l'intérêt à long terme et la durabilité de l'entreprise.

8.2 Rémunération des membres du comité exécutif pour l'exercice 2024

8.2.1 Philosophie de rémunération d'Aedifica

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



Rémunération des administrateurs non exécutifs en 2024

Nom	Présence au conseil d'administration	Présence au comité d'audit et de risques	Présence au comité de nomination et de rémunération	Présence au comité d'investissement	Rémunération fixe (€)	Jetons de présence (€)	Indemnité de déplacement (€)	Rémunération totale (€)
Pertti Huuskonen	8/8	-	8/8	-	35.000	15.200	900	51.100
Katrien Kesteloot	8/8	5/5	-	-	40.000	12.500	-	52.500
Elisabeth May-Roberti	8/8	-	8/8	-	45.000	15.200	-	60.200
Marleen Willekens	8/8	5/5	-	-	50.000	12.500	-	62.500
Luc Plasman	7/8	-	8/8	3/3	45.000	16.900	-	61.900
Serge Wibaut	8/8	5/5	-	3/3	95.000	15.200	-	110.200
Henrike Waldburg	3/3	-	-	-	13.244,54	3.000	-	16.244,54
Kari Pitkin	5/5	-	-	-	21.707,65	5.000	900	27.607,65
Total					344.952,19	95.500	1.800	442.252,19

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2.2 Structure de la rémunération

8.2.2.1 Etude comparative

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des membres du comité exécutif est régulièrement comparée à celle d'un groupe de pairs afin de garantir la conformité au marché de l'enveloppe de rémunération et de permettre à la Société de continuer à attirer et à retenir des profils de dirigeants expérimentés au niveau international, en tenant compte et en évoluant avec la taille, la croissance et l'internationalisation de l'entreprise.

La dernière étude de référence a été réalisée au premier semestre 2022 par le consultant spécialisé indépendant Willis Towers Watson. Le groupe de référence était composé des pairs européens suivants : Cofinimmo, Immobel, Warehouses De Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Korian, Orpea, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Redevco, Fabège, Hemso, CFF, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group et SEGRO.

Le niveau de rémunération actuel des membres du comité exécutif se situe autour du 25^{ème} percentile du groupe de référence.

8.2.2.2 Rémunération fixe

La rémunération fixe consiste en une rémunération fixe en espèces, comme prévu dans les conventions de gestion avec les membres individuels du comité exécutif.

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

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'actions acquises par les membres du comité exécutif au cours des années précédentes en application des plans d'intéressement fixe à long terme et qui ont été acquises au cours de l'année civile 2024.

Aucune action nouvelle n'est plus émise dans le cadre de ces plans puisque les anciens plans d'intéressement fixe à long terme ont été remplacés par un plan d'intéressement variable à long terme dans le cadre de la nouvelle politique de rémunération de 2021 (voir rapports annuels précédents).

Nom	Identification du plan	Date d'acquisition des actions PILT	Nombre total d'actions PILT acquises	Prix des actions PILT acquises (€)	Nombre d'actions PILT acquises (« vested ») en 2024	Nombre d'actions non encore acquises
Stefaan Gielens	2021 LTIP	15/04/2021	964	84,25	482	-
	2022 LTIP	14/03/2022	1028	83,25	514	514
Ingrid Daerden	2021 LTIP	15/04/2021	552	84,25	276	-
	2022 LTIP	14/03/2022	587	83,25	294	293
Sven Bogaerts	2021 LTIP	15/04/2021	551	84,25	276	-
	2022 LTIP	14/03/2022	588	83,25	294	294
Charles-Antoine van Aelst	2021 LTIP	15/04/2021	551	84,25	276	-
	2022 LTIP	14/03/2022	588	83,25	276	276
Raoul Thomassen	2021 LTIP	15/04/2021	459	84,25	230	-
	2022 LTIP	14/03/2022	587	83,25	294	293



TUUSULA LILLYNKUJA - CRÈCHE À TUUSULA (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2.2.3 Rémunération variable

A. Rémunération variable à court terme

Structure

Comme précisé dans la politique de rémunération, les membres du comité exécutif ont droit à un bonus annuel sous réserve de la réalisation d'objectifs collectifs et personnels.

Le bonus cible pour les performances est de 40% de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n'est dû pour les performances réelles inférieures au seuil retenu. En outre, le bonus effectif est plafonné à maximum 50% de la rémunération fixe annuelle qui est versée pour des performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu. Le bonus annuel cumulé variera ainsi entre 0% et 50% de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

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

Le bonus effectivement acquis est déterminé sur la base de la combinaison équilibrée d'indicateurs clés de performance (ICP) collectifs et personnels, financiers et non financiers et de facteurs de pondération correspondants.

Performances 2024

Le 18 février 2025, le conseil d'administration a conclu, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des résultats financiers au 31 décembre 2024 par le comité d'audit et de risque, que les critères quantitatifs et qualitatifs définis pour le plan d'intéressement court terme et établis conformément à la politique de rémunération, étaient remplis en vue du paiement de la rémunération variable aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2024, comme indiqué dans le tableau en haut ci-contre.

Objectifs 2025

Les niveaux de performance au titre de l'intéressement à court terme pour les ICP financiers collectifs et les ICP non financiers personnels pour l'exercice 2025 ont été fixés par le conseil d'administration. Conformément à la politique de rémunération révisée et sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération révisée par l'assemblée générale du 13 mai 2025, ceux-ci ont été fixés comme indiqué dans le cadre ci-contre.

Conformément aux pratiques du marché et compte tenu de la sensibilité commerciale liée à la publication prospective des objectifs financiers, la Société publie les niveaux de performance spécifiques des ICPs financiers sur une base rétrospective uniquement.

Variable à court terme – 2024

	Objectifs de prestations 2024	Pondération relative	Attribution min-max	Objectifs et réalisations				Attribution
				min	objectif	max	Résultat réel	
ICP collectif	EPRA Earnings* consolidé par action	70%	0-125%	4,46	4,70	4,93	4,93	125%
	Marge opérationnelle	15%	0-125%	84,20	85,10	85,85	85,90	125%
ICP individuel	Prestations individuelles du CEO	15%	0-125%	Objectifs personnels soutenant les impératifs stratégiques de la Société Résultat réel : conforme aux attentes				100%
	Prestations individuelles des autres membres du comité exécutif	15%	0-125%	Objectifs personnels en support des objectifs stratégiques de la Société Résultat réel : conforme aux attentes				100%

Variable à court terme – 2025

ICP financiers (70%)		
EPS (58%)	Marge opérationnelle (12%)	
ICP non financiers (30%)		
Individuel (15%) Objectifs individuels soutenant les impératifs stratégiques de la Société	Collectif (15%) Taux de couverture des informations relatives au taux d'occupation des locataires	
	min 70%	objectif 72% max 74%

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

B. Rémunération variable à long terme

Structure

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

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

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

Le conseil d'administration détermine pour chaque cycle de performance de trois ans les ICP financiers et non financiers spécifiques (et leurs niveaux de performance) retenus dans le cadre des types d'ICP définis dans la politique de rémunération.

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

1. Le conseil d'administration a établi les indicateurs clés de performance et les niveaux de performance pour le nouveau cycle de performance 2025-2027 conformément à la politique de rémunération révisée et sous réserve de l'approbation de la politique de rémunération révisée par l'assemblée générale du 13 mai 2025.

Prestations 2022-2024

Le cycle de performance du plan d'intéressement à long terme (période 2022-2024) a été fixé par le conseil d'administration en 2022 conformément à la politique de rémunération (voir rapport de rémunération de l'exercice 2021).

Le 18 février 2025, le conseil d'administration a conclu, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des résultats financiers au 31 décembre 2024 par le comité d'audit et de risque, que les critères quantitatifs et qualitatifs définis pour le plan d'intéressement à long terme 2022-2024 étaient remplis en vue du paiement de la rémunération variable aux membres du comité exécutif comme indiqué dans le tableau en haut ci-contre.

Objectifs des cycles de performance en cours

Pour chacun des cycles de performance en cours dans le cadre du plan d'intéressement à long terme, le conseil d'administration a sélectionné, au début du cycle de performance, les ICP spécifiques dans l'éventail des catégories d'ICP financiers et non financiers définis dans la politique de rémunération. La réalisation des ICP pour un cycle de performance est évaluée au début de l'exercice suivant la fin du cycle de performance. Conformément aux pratiques du marché et compte tenu de la sensibilité commerciale liée à la publication prospective des objectifs financiers, la Société publie les niveaux de performance des ICP financiers dans le cadre du plan d'intéressement à long terme sur une base rétrospective uniquement. Un aperçu des objectifs des cycles de performance en cours est présenté dans le tableau en bas ci-contre.

Variable à long terme – 2022-2024

	2022 - 2024 objectifs de prestations	Pondération relative	Attribution min-max	Objectifs et réalisations				Attribution
				min	objectif	résultat réel	max	
ICP financier	Croissance moyenne EPS (CAGR)	70%	0-125%	1.50%	3.00%	4.26%	5.00%	115,75%
ICP non financier	Couverture CPE du portefeuille du Groupe Aedifica	15%	0-125%	80%	85%	90%	92%	125%
	Satisfaction du personnel – taux moyen de satisfaction à l'étude « Great Place To Work »	15%	0-125%	72,5%	75%	77%	85%	125%

Aperçu des objectifs des cycles de performance en cours

	ICP financiers	Pondération relative	ICP non financiers		Pondération relative
2023-2025	Croissance Moyenne de l'EPS (TCAC)	70%	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance		15%
			min 162 kw	Objectif 157 kw	
2024-2026	Croissance moyenne de l'EPS (TCAC)	40%	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance		15%
			min 160 kw	Objectif 156 kw	
	Moyenne de l'EPRA Cost ratio	30%	Satisfaction du personnel – taux moyen de participation à l'étude « Great Place To Work »		15%
			min 73%	Objectif 76%	
2025-2027 ¹	Rendement total relatif pour les actionnaires	10%	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance		15%
	Croissance moyenne de l'EPS (TCAC)	40%	min 153 kw	Objectif 150 kw	
			Moyenne de l'EPRA Cost ratio	20%	Satisfaction du personnel – taux moyen de participation à l'étude « Great Place To Work »
	min 78%	Objectif 82%			max 85%

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2.2.4 Indemnités de départ à la pension

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

8.2.2.5 Autres éléments de la rémunération

Les membres du comité exécutif bénéficient de divers avantages complémentaires, parmi lesquels une indemnité de représentation, une assurance hospitalisation et invalidité et une couverture accidents du travail, un ordinateur portable et un smartphone. Un appartement proche du bureau de Bruxelles est également mis à disposition au profit de Monsieur Thomassen (compte tenu de sa résidence aux Pays-Bas).

8.2.3 Rémunération totale

À titre indicatif, le rapport entre la rémunération totale du CEO pour 2024 et la rémunération moyenne du personnel était de 8 ; le rapport entre la rémunération totale du CEO pour 2024 et la rémunération la plus faible était de 24.

8.2.4 Dispositions contractuelles des conventions de management

8.2.4.1 Résiliation des conventions de management

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

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

Le seul cas où une indemnité contractuelle accordée à un membre du comité exécutif pourrait excéder 12 mois de rémunération est en cas de résiliation par Aedifica de la convention de management avec le CEO dans les six mois suivant un changement de contrôle (y compris une offre publique d'acquisition) sans faute grave du CEO ; dans ce cas, le CEO peut obtenir une indemnité égale à 18 mois de rémunération. Le comité de nomination et de rémunération rappelle que cette clause a été reprise dans la convention de management signée avec le CEO en 2006. Conformément à l'article 12 de la loi belge du 6 avril 2010, ce versement d'indemnité ne nécessite donc pas l'approbation de l'assemblée générale. Depuis lors, aucune clause contractuelle de ce type n'a été reprise dans les conventions conclues avec les (autres) membres du comité exécutif d'Aedifica.

En 2024, aucun membre du conseil d'administration ou du comité exécutif n'a quitté ses fonctions et aucune indemnité de départ n'a donc été payée.

8.2.4.2 Récupération (clawback)

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

Il n'y a pas eu de circonstances en 2024 qui auraient pu entraîner une telle récupération.

8.2.5 Exigence d'actionnariat

Tous les membres du comité exécutif possèdent le nombre minimum d'actions de la Société, comme stipulé dans la politique de rémunération (voir pages 105 pour le nombre spécifique d'actions détenues).

Rémunération totale du comité exécutif							
Nom	Rémunération fixe		Rémunération variable				
	Rémunération fixe annuelle (€)	Variable annuelle	Variable pluriannuelle (PILT 2022-2024)	Contribution au régime de pension (€)	Autres avantages (€)	Rémunération totale (€)	Ratio rémunération fixe et variable (€)
Stefaan Gielens (CEO)	666.666	323.333	256.723	77.985	26.443	1.351.150	57/43
Ingrid Daerden (CFO)	438.828	212.832	170.851	39.427	12.344	874.282	56/44
Raoul Thomassen (COO)	321.293	155.827	133.612	32.433	18.613	661.777	56/44
Charles-Antoine van Aelst (CIO)	355.421	172.379	145.139	34.453	16.576	723.967	56/44
Sven Bogaerts (CLO/CM&AO)	366.886	177.940	154.171	39.898	10.146	749.041	56/44
Total	2.149.093	1.042.310	860.496	224.197	84.122	4.360.217	

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.3 Informations comparatives de l'évolution des rémunérations et des performances de la société au cours des 5 derniers exercices

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

Les administrateurs non exécutifs ont toujours reçu une rémunération fixe (rémunération annuelle + jeton de présence) en espèces. Depuis l'exercice 2017/2018, les montants (ou éléments) de la rémunération des administrateurs non exécutifs n'ont été modifiés qu'à la suite des décisions des assemblées générales des 22 octobre 2019¹ et 11 mai 2021².

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

- la décision du conseil d'administration du 22 octobre 2019 d'attribuer à Monsieur Eric Hohlf, administrateur non exécutif à l'époque, une rémunération annuelle fixe complémentaire de 5.000 € au titre de sa mission spéciale à l'époque en tant que responsable de l'audit interne (conformément à l'article 17 de la législation SIR), due jusqu'à la fin du mandat de cet administrateur (26 octobre 2020) ;

Variation annuelle en %	Exercice 2019/2020 ³ vs 2018/2019	Exercice 2021 vs 2019/2020	Exercice 2022 vs 2021	Exercice 2023 vs 2022	Exercice 2024 vs 2023
Rémunération des administrateurs non exécutifs					
	15%	29%	1%	-7%	4%
Rémunération du CEO (totale)					
Stefaan Gielens	12%	-10%	6%	14%	8%
Rémunération moyenne des autres membres du comité exécutif (totale)					
Sven Bogaerts	62%	-7%	7%	15%	3%
Ingrid Daerden	15%	-8%	14%	20%	5%
Charles-Antoine van Aelst	37%	8%	10%	14%	4%
Raoul Thomassen		- ⁴	37%	5%	9%
Coût total du comité exécutif (CEO inclus)	15%⁵	-10%⁶	13%⁷	14%⁷	6%⁸
Performance de la Société⁸					
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente / droits d'utilisation / ré-serve foncière)	62%	29%	16%	3%	8%
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente / droits d'usage / réserve foncière) + WIP	64%	28%	16%	3%	6%
Revenus locatifs	34%	24%	18%	15%	8%
EPRA Earnings*	34%	30%	20%	21%	7%
EPRA Earnings* par action	9%	3%	9%	6%	-2%
Rémunération en équivalent temps plein des salariés d'Aedifica SA⁹					
Salariés de la Société	5%	8%	8%	12%	5%

- Décision de l'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 : 1) d'augmenter la rémunération annuelle fixe du président du comité d'audit et de risque de 10.000 € à 15.000 € (soit une rémunération annuelle fixe totale en qualité d'administrateur et de président du comité d'audit et de risque de 30.000 €) et 2) d'accorder une rémunération annuelle fixe supplémentaire de 5.000 € à chaque autre membre du comité d'audit et de risque.
- Décision de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 : d'augmenter 1) la rémunération annuelle fixe de 40.000 €, passant de 50.000 € à 90.000 €, pour le président du conseil d'administration et 2) la rémunération annuelle fixe de 20.000 €, passant de 15.000 € à 35.000 €, pour chacun des autres administrateurs non exécutifs.
- À des fins de comparaison, la rémunération versée par la Société sur l'exercice prolongé 2019/2020 (allant du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020) a été annualisée de 18 mois à 12 mois.
- Aucune comparaison ne peut être faite puisque le mandat de Monsieur Thomassen n'a commencé que le 1^{er} mars 2021.
- L'évolution de la rémunération s'explique par une augmentation de la rémunération à compter du 1^{er} juillet 2019. Ceci a été décidé par le conseil d'administration au cours de l'exercice 2018/2019 pour ramener la rémunération totale dans une fourchette de ce qui est considéré comme des niveaux de rémunération compétitifs pour les dirigeants. Ces niveaux de rémunération compétitifs sont basés sur une étude comparative réalisée en 2019 et sur les taux du marché du groupe de référence (voir la publication détaillée (y compris la liste du groupe de référence) dans les rapports de rémunération précédents).
- L'évolution à la baisse de la rémunération totale du comité exécutif s'explique par (i) le mandat de Raoul Thomassen en tant que COO et membre du comité exécutif qui n'a débuté qu'au 1^{er} mars 2021 et (ii) la base de rémunération pour l'exercice 2019/2020 prolongé, qui est égale à la rémunération perçue sur 18 mois annualisée sur 12 mois.
- L'évolution de la rémunération s'explique par l'augmentation de la rémunération à compter du 1^{er} juillet 2022. Ceci a été décidée par le conseil d'administration du 29 mars 2022 pour ramener la rémunération totale dans une fourchette de ce qui est considéré comme un niveau de rémunération compétitif pour les dirigeants autour du 25^{ème} percentile du groupe de référence. Ces niveaux de rémunération sont basés sur une étude comparative réalisée en 2022 et sur les taux de marché du groupe de référence (voir page 110 ci-dessus et les informations détaillées dans le rapport de rémunération 2022).
- Le calcul de l'exercice 2019/2020 est basé sur des chiffres annualisés, à l'exception des deux premiers paramètres (immeubles de placement y compris les actifs détenus pour vente/+ travaux en cours), qui sont basés sur le total du bilan au 31 décembre 2020.
- La rémunération moyenne des salariés est calculée à périmètre constant en prenant en compte les « salaires, primes et avantages sociaux directs » sur une base annuelle, divisés par le nombre de salariés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- la rémunération de Monsieur Jean Franken en sa qualité d'administrateur d'Immobie SA pour le compte de la Société conformément à l'article 73 de la loi SIR (selon laquelle un administrateur indépendant d'Aedifica devait siéger au conseil d'administration d'Immobie en tant que (à l'époque) SIR institutionnelle) pour la période allant du 31 octobre 2018 au 27 mars 2019 (inclus) (rémunération totale pour la période susmentionnée de 6.000 € de rémunération fixe et de 4.000 € de jetons de présence) ;
- le renforcement du conseil d'administration le 8 juin 2020 avec Monsieur Pertti Huuskonen, administrateur non exécutif indépendant.

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

8.4 Principaux changements du niveau de rémunération pour 2025

8.4.1 Administrateurs non exécutifs

La politique de rémunération exige que la rémunération des administrateurs soit conçue pour attirer des personnes possédant les compétences et l'expérience requises, conformément aux tendances du marché et aux intérêts à long terme des actionnaires. Dans les années à venir, un certain nombre de mandats d'administrateurs (y compris le mandat de président) arriveront à expiration et de nouveaux administrateurs devront être recrutés. Afin de garantir que le niveau de rémunération soit conforme aux pratiques du marché et de continuer à attirer des profils de haut niveau qualifiés, le comité de nomination et de rémunération a réalisé une étude comparative externe en collaboration avec un consultant indépendant en rémunération. Cette étude comparative a été menée auprès d'un groupe de pairs européen¹. Le comité de nomination et de rémunération vise à aligner la rémunération offerte sur la médiane du groupe de pairs européen.

L'étude a révélé que la rémunération actuelle offerte aux administrateurs indépendants est inférieure à la médiane du groupe de référence et doit être revue pour l'aligner sur les pratiques du marché. Cela est essentiel pour attirer des personnes de différentes juridictions ayant les compétences et l'expérience requises (notamment en ce qui concerne la planification de la succession pour les mandats arrivant à expiration), en tenant également compte de la complexité, de la responsabilité et de l'engagement en temps accrus d'un mandat d'administrateur.

Sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, le conseil propose donc pour l'assemblée générale du 13 mai 2025 d'augmenter la rémunération fixe brute (i) du président du conseil d'administration de 90.000 € à 142.000 € et (ii) de chacun des autres administrateurs non exécutifs de 35.000 € à 42.000 €.

Après approbation par l'assemblée générale, la rémunération des administrateurs non exécutifs se situera au niveau médian du groupe de référence ; la rémunération du président se situera entre le 25^{ème} percentile et la médiane. Aucun changement n'est proposé en ce qui concerne les jetons de présence pour les réunions du conseil d'administration et des comités.

8.4.2 Membres du comité exécutif

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

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

La rémunération annuelle fixe peut être revue et adaptée en tenant compte des facteurs précé-



MARTHA FLORA BRED A - MAISON DE REPOS À BRED A (NL)

1. Composition du groupe de référence : Cofinimmo, Immobel, Warehouses De Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Clariane, Emeis, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Fabege, SBB, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group et SEGRO.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9. RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

9.1 Conflits d'intérêts

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

Les opérations sont rendues publiques immédiatement et sont expliquées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

Les articles 7:96 et 7:97 CSA ainsi que l'article 37 de la loi SIR (et les exceptions de l'article 38 de la loi SIR), doivent toujours être pris en considération. Ces dispositions légales concernent les procédures à suivre en cas de conflit d'intérêts.

Conflits d'intérêts dans le cadre de l'article 7:96 du CSA

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 20 février 2024 - rémunération des membres du comité exécutif

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations et à l'article 37 de la loi belge sur les sociétés immobilières réglementées, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Sven Bogaerts, Monsieur Charles-Antoine van Aelst et Monsieur Raoul Thomassen ont chacun déclaré avoir un intérêt patrimonial potentiel qui entre en conflit

avec l'intérêt de la Société, dont ils informeront le commissaire aux comptes.

Ce conflit d'intérêts survient parce que le conseil d'administration délibérera et statuera sur certains éléments de la rémunération des membres du comité exécutif. Tous les membres du comité exécutif quittent alors la réunion en ce qui concerne la délibération et la prise de décision sur les points 6b, 6c, 6d et 6e de l'ordre du jour.

a. Comité de nomination et de rémunération (CNR) - reporting

Le président du comité de nomination et de rémunération rend compte de la réunion du comité de nomination et de rémunération du 14 février 2024.

b. Rémunération des membres du comité exécutif : bonus variable à court terme 2023 (ICT)

Le conseil d'administration a fixé le 15 février 2023, conformément à la politique de rémunération, les ICP personnels ainsi que les niveaux de performance des ICP collectifs pour la rémunération variable à court terme des membres du comité exécutif pour l'exercice 2023 (qui ont été inclus dans les avenants aux contrats de management).

La réalisation des niveaux de performance et les montants de bonus proposés à accorder aux membres du comité exécutif au titre du régime ICT ont fait l'objet d'une évaluation globale par le comité de nomination et de rémunération sur la base des chiffres financiers (provisoires) tels qu'approuvés plus tôt lors de cette réunion par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration conclut, sur la base de la recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des chiffres financiers au 31 décembre 2023 par le comité d'audit et des risques, que pour le versement du bonus variable à court terme aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2023 :

- (i) en ce qui concerne les ICP collectifs :
 - a. Résultat EPRA consolidé : les niveaux de performance maximaux ont été atteints (125%) ; et
 - b. Marge opérationnelle : la performance a été légèrement inférieure au niveau de performance cible (89%) ;
- (ii) en ce qui concerne les ICP individuels : les niveaux de performance maximaux ont été atteints (125%).

c. Rémunération des membres du comité exécutif : ICT variable 2024 : ICP + niveaux de performance

Conformément à la politique de rémunération, les ICP et leur pondération relative respective pour le bonus variable à court terme des membres du comité exécutif sont fixés comme suit :

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

Le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition sur les ICP individuels et sur les niveaux de performance des ICP collectifs dans le cadre du bonus variable à court terme 2024 (voir annexe 1) qui est discuté par le conseil d'administration. Comme précisé dans la politique de rémunération, le bonus cible pour la performance cible est de 40% de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n'est dû pour les performances effectives inférieures au seuil retenu et, en cas de performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu, le bonus est plafonné à un maximum de 50% de la rémunération fixe annuelle. Le bonus variable à court terme variera donc entre 0% et 50% de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

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



HELSINKI KÄRÄJÄTUVANTIE - CRÈCHE À HELSINKI (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

d. Rémunération des membres du comité exécutif : bonus variable à long terme (ILT) pour le cycle de performance 2021-2023 : ICP + niveaux de performance : acquisition

Le conseil d'administration a fixé le 30 mars 2021, conformément à la politique de rémunération, les indicateurs clés de performance et les niveaux de performance correspondants pour le régime d'intéressement à long terme (ILT) des membres du comité exécutif pour le cycle de performance 2021-2023 (qui ont été inclus dans les avenants aux contrats de management).

La réalisation des niveaux de performance et les montants de bonus proposés à accorder aux membres du comité exécutif au titre de l'ILT ont fait l'objet d'une évaluation globale par le comité de nominations et de rémunération sur la base des chiffres financiers (provisaires) tels qu'approuvés plus tôt lors de cette réunion par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration conclut, sur la base de la recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des chiffres financiers au 31 décembre 2023 par le comité d'audit et des risques, que pour le versement du ILT aux membres du comité exécutif pour le cycle de performance 2021-2023, les niveaux de performance maximaux pour tous les indicateurs clés de performance ont été atteints.

e. ILT pour le cycle de performance 2024-2026 : ICP + niveaux de performance

Conformément à la politique de rémunération (telle qu'approuvée par le conseil d'administration), les ICP et niveaux de performance spécifiques pour le cycle de performance 2024-2026 pour l'établissement de la rémunération variable à long terme des membres du comité exécutif sont fondés sur la combinaison suivante de types d'ICP collectifs financiers et non financiers et sur pondération relative de chacun de ceux-ci :

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

Sur cette base, le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition relative aux ICP spécifiques, aux niveaux de performance applicables et aux niveaux de bonus correspondants pour le cycle de performance 2024-2026 (voir annexe 2) qui est discuté par le conseil d'administration.

Comme précisé dans la politique de rémunération, le bonus cible pour une performance cible est de 40% de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution. Étant donné qu'aucune prime n'est due pour une performance réelle inférieure au seuil retenu et que, dans le cas d'une performance égale ou supérieure au niveau de performance maximum reconnu, la prime est plafonnée à un maximum de 50% de la rémunération fixe annuelle à l'attribution, la prime ILT variera par conséquent entre 0 et 50% de la rémunération fixe annuelle à l'attribution, en fonction de la réalisation des objectifs.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération relative au cycle de performance 2024-2026 et lui demande de préparer les avenants aux contrats de gestion afin d'y reprendre cette décision.

Conflits d'intérêts dans le cadre de l'article 37 de la loi SIR

En 2024, Hoivatilat Oy, filiale à 100% d'Aedifica, a confié - aux conditions normales du marché - une mission de conseil mineure à Monsieur Huuskonen, administrateur indépendant d'Aedifica. Compte tenu de la portée limitée de cette mission, cela n'a pas conduit à l'application de la procédure prévue à l'article 7:97, §1 du CSA.

Le 26 janvier 2024, Aedifica UK Limited, filiale à 100% d'Aedifica, a acquis les actions de notre partenaire de coentreprise dans l'une de nos sociétés en coentreprise au Royaume-Uni (périmètre). Aedifica UK détenait 25% + 1 action de cette société. Dans le cadre de la transaction, Aedifica a acquis les actions restantes. L'acquisition a été réalisée aux conditions normales du marché et conformément aux conditions générales énoncées dans l'accord de coentreprise déjà conclu en 2021. La transaction s'inscrit dans notre stratégie d'entreprise, car le principal actif de la coentreprise était une maison de repos dont la construction a été achevée avant la date de la transaction. Un contrat de location à long terme avec l'exploitant est entré en vigueur à la date de la transaction.

Le 27 mars 2024, Aedifica UK Limited, filiale à 100% d'Aedifica, a acquis les actions de notre partenaire de coentreprise dans l'une de nos sociétés de coentreprise (périmètre) au Royaume-Uni. Aedifica UK détenait 25% + 1 action de cette société. Dans le cadre de la transaction, Aedifica a acquis les actions restantes. L'acquisition a été réalisée aux conditions normales du marché et conformément aux conditions générales énoncées dans l'accord de coentreprise déjà conclu en 2021. La transaction s'inscrit dans notre stratégie d'entreprise, car le principal actif de la coentreprise était une maison de repos, dont la construction a été achevée avant la date de la transaction. Un contrat de location à long terme avec l'exploitant est entré en vigueur à la date de la transaction.

Ces conflits d'intérêts potentiels ont été notifiés à la FSMA conformément à l'article 37 de la loi SIR.

9.2 Compliance officer

La fonction de compliance indépendante est exécutée conformément à l'article 17 de la loi SIR. Monsieur Thomas Moerman, Group General Counsel, exerce la fonction de Compliance Officer. Il a notamment pour mission de veiller au respect des règles de conduite et des déclarations relatives aux transactions sur actions de la Société effectuées pour son propre compte par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ces derniers afin de limiter le risque de délits d'initié.

Contrôle des transactions avec des actions Aedifica

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

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

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

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent signaler à la FSMA les transactions sur actions de la Société qu'ils effectuent pour leur propre compte et dont la valeur dépasse 20.000 € sur une année civile. L'obligation de notification visée ci-dessus doit être remplie au plus tard trois jours ouvrables après l'exécution des transactions.

9.3 Notification d'irrégularités

Aedifica dispose d'une procédure interne pour signaler les infractions potentielles ou réelles aux règles légales en vigueur, à sa Charte de gouvernance d'entreprise et à son code de conduite (Procédure interne de signalement des anomalies ou politique Speak Up).

9.4 Recherche et développement

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

9.5 Augmentations de capital dans le cadre du capital autorisé

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé au cours de l'année 2024.

9.6 Éléments de nature à produire des effets en cas d'offre publique d'acquisition

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

Structure du capital

Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'un seul type d'actions, sans mention de valeur nominale : toutes les actions ont été souscrites et toutes ont été entièrement libérées. Au 31 décembre 2024, le capital s'élève à 1.254.742.260,03 €. Il est représenté par 47.550.119 actions représentant chacune 1/47.550.119^{ème} du capital.

Droits et obligations liés aux actions Aedifica

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

Restrictions légales, statutaires ou conventionnelles de cession de titres

La cession des actions d'Aedifica n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Afin de garantir une liquidité suffisante aux investisseurs (potentiels) en actions d'Aedifica, l'article 21 de la loi SIR prévoit que les actions d'Aedifica sont admises à la négociation sur un marché réglementé. La totalité des 47.550.119 actions Aedifica sont cotées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam (marchés réglementés).

Droits de contrôle particuliers

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, Aedifica détenait 8.067 actions propres.

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

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

Règles concernant la nomination et le remplacement des membres du conseil d'administration et la modification des statuts d'Aedifica

Nomination et remplacement des membres du conseil d'administration

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

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

Modifications des statuts

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

- 50% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital par apport en numéraire prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence légal ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société ;
- 20% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne pourra jamais être augmenté d'un montant supérieur au capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation.

Cette autorisation est accordée pour une période renouvelable de 2 ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 aux Annexes du Moniteur belge.

Au 31 décembre 2024, le solde du capital autorisé s'élève à 1) 627.371.130,01 € si l'augmentation de capital à réaliser prévoit la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation

irréductible par les actionnaires de la Société, 2) 250.948.452,00 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et 3) 125.474.226,00 € pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital. Sur le montant total maximum du capital autorisé (1.254.742.260,03 €), le montant total de 1.254.742.260,03 € est encore disponible pour augmenter le capital de la Société.

En outre, selon l'article 6.2 des statuts, Aedifica peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions, conformément aux conditions prévues dans le Code belge des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA. Aedifica ne détient aucune action propre en gage au 31 décembre 2024.

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

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

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

- les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas Fortis les 14 novembre 2017 (expirant le 31 janvier 2025), 31 octobre 2019, 23 juin 2021, 6 juillet 2022, 15 juin 2023, 27 juin 2024, 17 juillet 2024 et 29 novembre 2024 (démarrant le 31 janvier 2025) ;
- les contrats de crédit conclus avec KBC Bank les 12 novembre 2019, 8 juin 2021, 7 avril 2022, 30 janvier 2023 et 26 septembre 2024 ;

- le contrat de crédit conclu avec la Caisse d'Épargne Hauts De France le 4 janvier 2018 ;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel le 25 juillet 2023 ;
- les contrats de crédit conclus avec Belfius Bank les 14 mai 2018 (expirant le 31 mai 2025), 21 décembre 2018, 18 mai 2020, 12 juillet 2021 et 31 mars 2022, 30 mars 2023, 12 avril 2024 et 24 décembre 2024 (démarrant le 31 mai 2025) ;
- les contrats de crédit conclus avec ING Belgium les 15 mai 2018 (expirant le 10 janvier 2025), 15 juillet 2021, 14 juin 2022, 22 novembre 2022, 1^{er} septembre 2023 et 31 décembre 2024 ;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque Triodos les 15 mai 2018 (expirant le 31 mars 2025), 19 octobre 2023 et 14 novembre 2024 (démarrant le 31 mars 2025) ;
- les contrats de crédit conclus avec Argenta Spaarbank et Argenta Assuranties le 20 décembre 2017 ;
- le contrat de crédit syndiqué conclu avec le groupe BPCE le 29 juin 2018 ;
- les contrats de crédit conclus avec ABN Amro Bank les 22 novembre 2021 (expirant le 31 mars 2025), 28 juillet 2022, 15 juin 2023 et 7 décembre 2023 et le 14 février 2024 (démarrant le 31 mars 2025) ;
- les contrats de crédit conclus avec Société Générale les 31 août 2020, 8 juin 2023 et 23 décembre 2024 ;
- le contrat de crédit conclu avec Intesa Sanpaolo S.p.A., succursale d'Amsterdam, le 8 juin 2022 ;
- le contrat de crédit conclu avec Bank Of China (EUROPE) S.A. le 1^{er} juillet 2022 ;
- le contrat de crédit conclu avec Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn le 22 octobre 2024 ;
- les garanties de la Société envers la Banque Européenne d'Investissement, en faveur de Hoivatilat Oyj (filiale détenue à 100% par la Société) pour l'exécution des obligations de paiement de cette dernière en vertu des conventions de crédit qu'elle a conclues avec la Banque Européenne d'Investissement le 23 avril 2018 et le 22 mai 2019, puis modifiées le plus récemment le 28 février 2023 ;
- les garanties de la Société envers OP, en faveur de Hoivatilat Oyj (filiale à 100% de la Société)

pour l'exécution des obligations de paiement de cette dernière au titre des contrats de crédit qu'elle a conclus avec OP les 5 mars 2021 et 5 décembre 2023.



HEERENHAGE - MAISON DE REPOS À HEERENHAGE (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Par ailleurs, les billets de trésorerie émis le 17 décembre 2018 dans le cadre du programme de billets de trésorerie à long terme contiennent une clause de changement de contrôle.

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

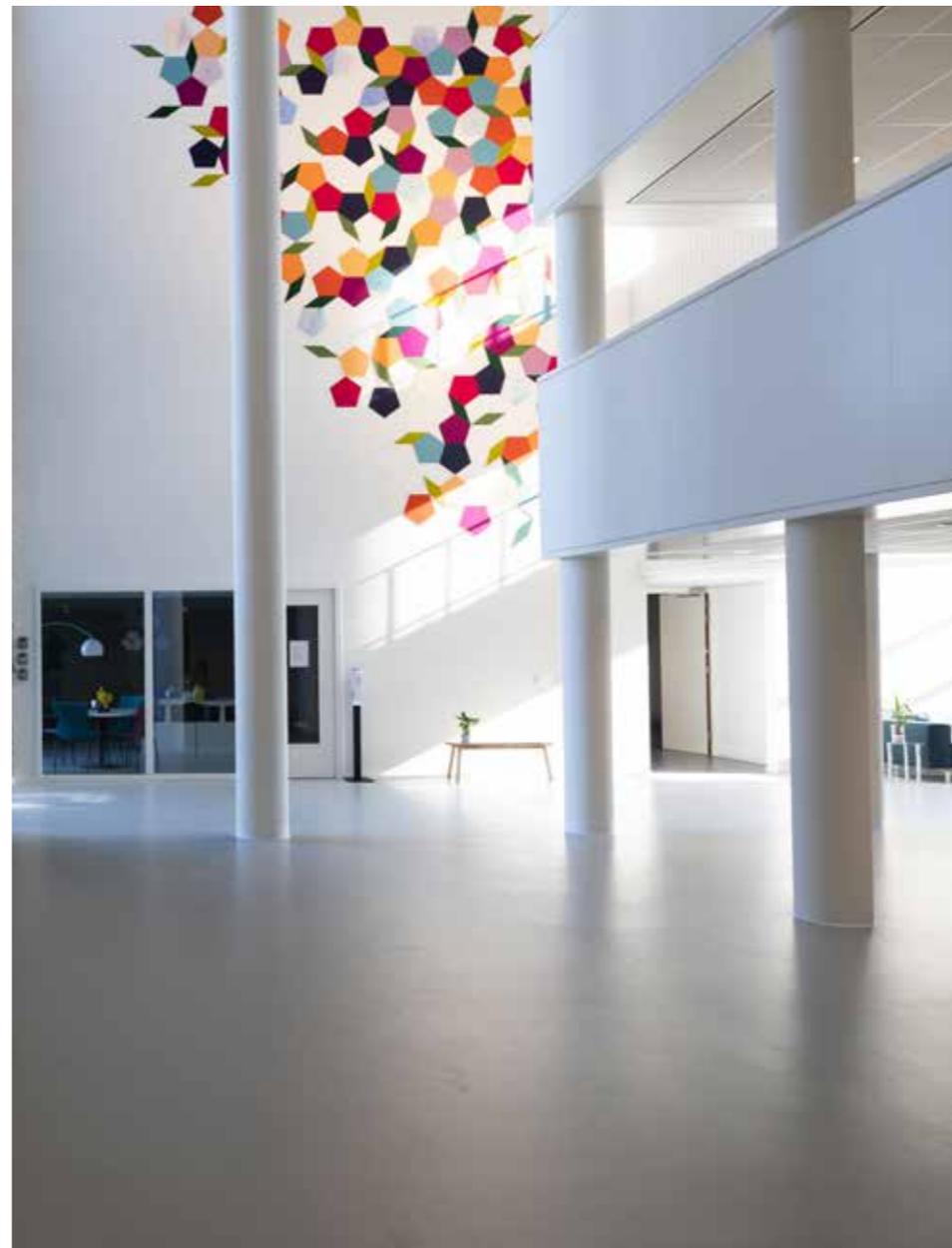
L'obligation durable émise par la Société le 2 septembre 2021 comprend des dispositions permettant le remboursement anticipé des titres de créances en cas de changement de contrôle de la Société.

Chacune de ces clauses de changement de contrôle a été approuvée par l'assemblée générale (voir procès-verbal des assemblées générales précédentes), à part les clauses reprises dans les contrats de crédit et de dette postérieurs à la dernière assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024, pour lesquels l'approbation de la clause de changement de contrôle sera demandée à l'assemblée générale du 13 mai 2025.

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

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

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



HEERENHAGE - MAISON DE REPOS À HEERENHAGE (NL)

10. STRUCTURE DU GROUPE

Au 31 décembre 2024, Aedifica SA détient des sociétés de périmètre dans neuf pays différents : Belgique, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni (y compris les Dépendances de la Couronne britannique de Jersey et de l'île de Man), Finlande, Suède, Irlande et Espagne.

L'immobilier situé dans un certain pays est toujours détenu par une société de périmètre d'Aedifica dans ce même pays, à l'exception de (i) certains actifs situés en Allemagne qui ne sont pas uniquement détenus par les sociétés de périmètre allemandes, mais aussi partiellement par Aedifica SA et les sociétés de périmètre luxembourgeoises d'Aedifica et (ii) le bien situé sur l'île de Man qui est détenu par une société de périmètre de Jersey.

L'organigramme aux pages 121 - 123 présente le périmètre du Groupe ainsi que la part du Groupe dans chaque société de périmètre.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

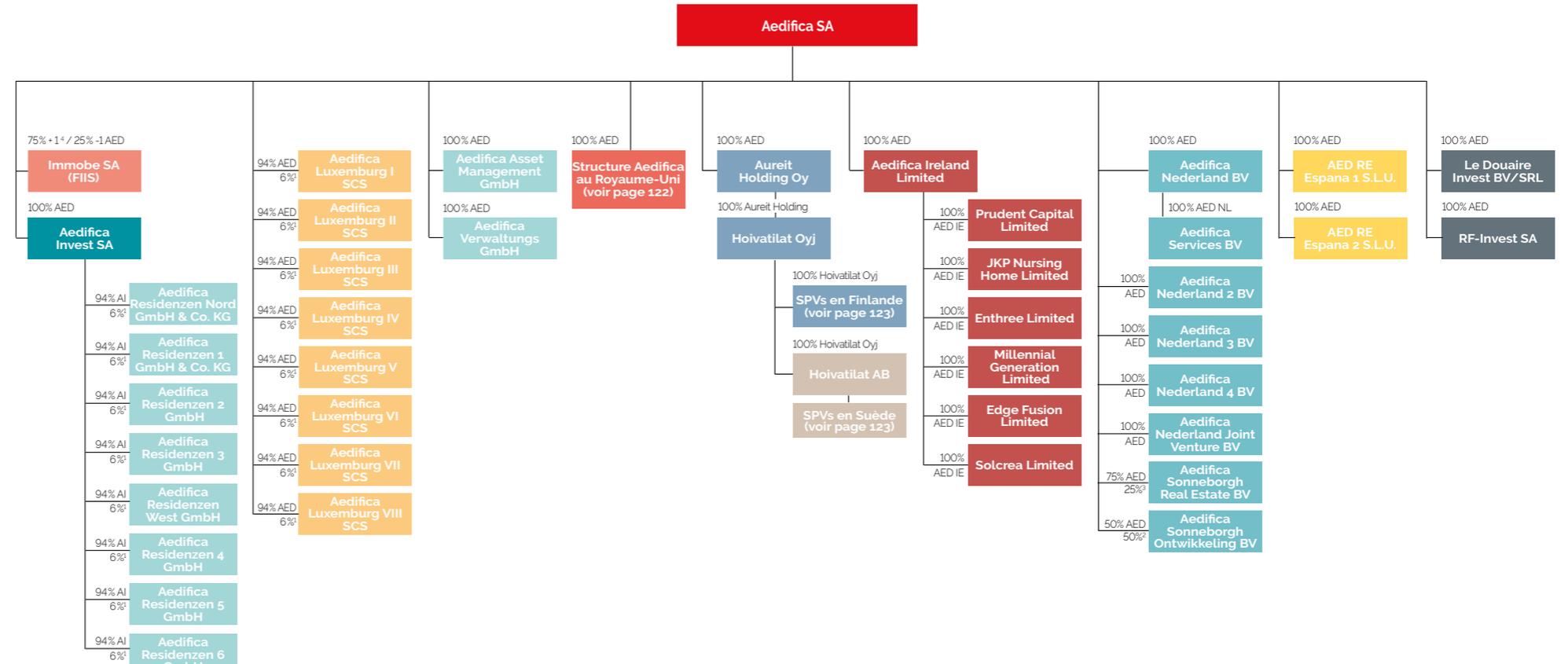
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aedifica SA : structure du Groupe au 31 décembre 2024



1. Les 6% restants sont détenus par un investisseur qui n'est pas lié à Aedifica.
 2. Les 50% restants sont détenus par un investisseur qui n'est pas lié à Aedifica.
 3. Les 25% restants sont détenus par un investisseur qui n'est pas lié à Aedifica.
 4. Les 75%+1 restants sont détenus par un investisseur qui n'est pas lié à Aedifica.

- Société mère, cotée sur Euronext
- Entreprise associée en Belgique
- Filiales permanentes en Belgique
- Filiales permanentes au Luxembourg
- Filiales permanentes en Allemagne
- Filiales au Royaume-Uni et à Jersey
- Filiales permanentes en Finlande
- Filiales permanentes en Suède
- Filiales permanentes en Irlande
- Filiales permanentes au Pays-Bas
- Filiales permanentes en Espagne
- SPVs temporaires en Belgique (qui seront fusionnées avec Aedifica SA dans les prochains mois)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

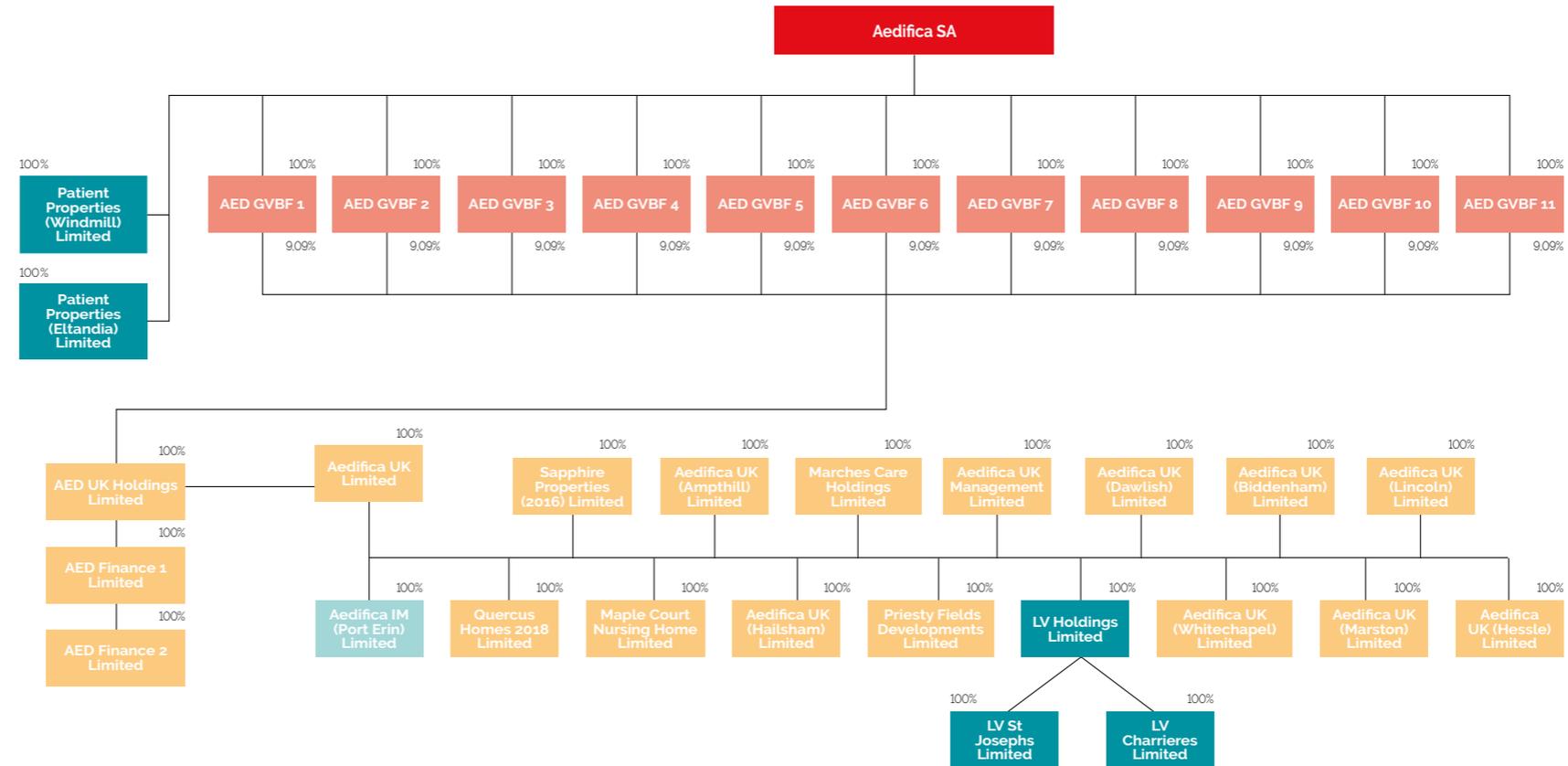
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aedifica – Structure au ROYAUME-UNI au 31 décembre 2024



- Société mère, cotée sur Euronext
- Filiales en Belgique
- Filiales à Jersey
- Filiales au Royaume-Uni
- Filiales sur l'île de Mann

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

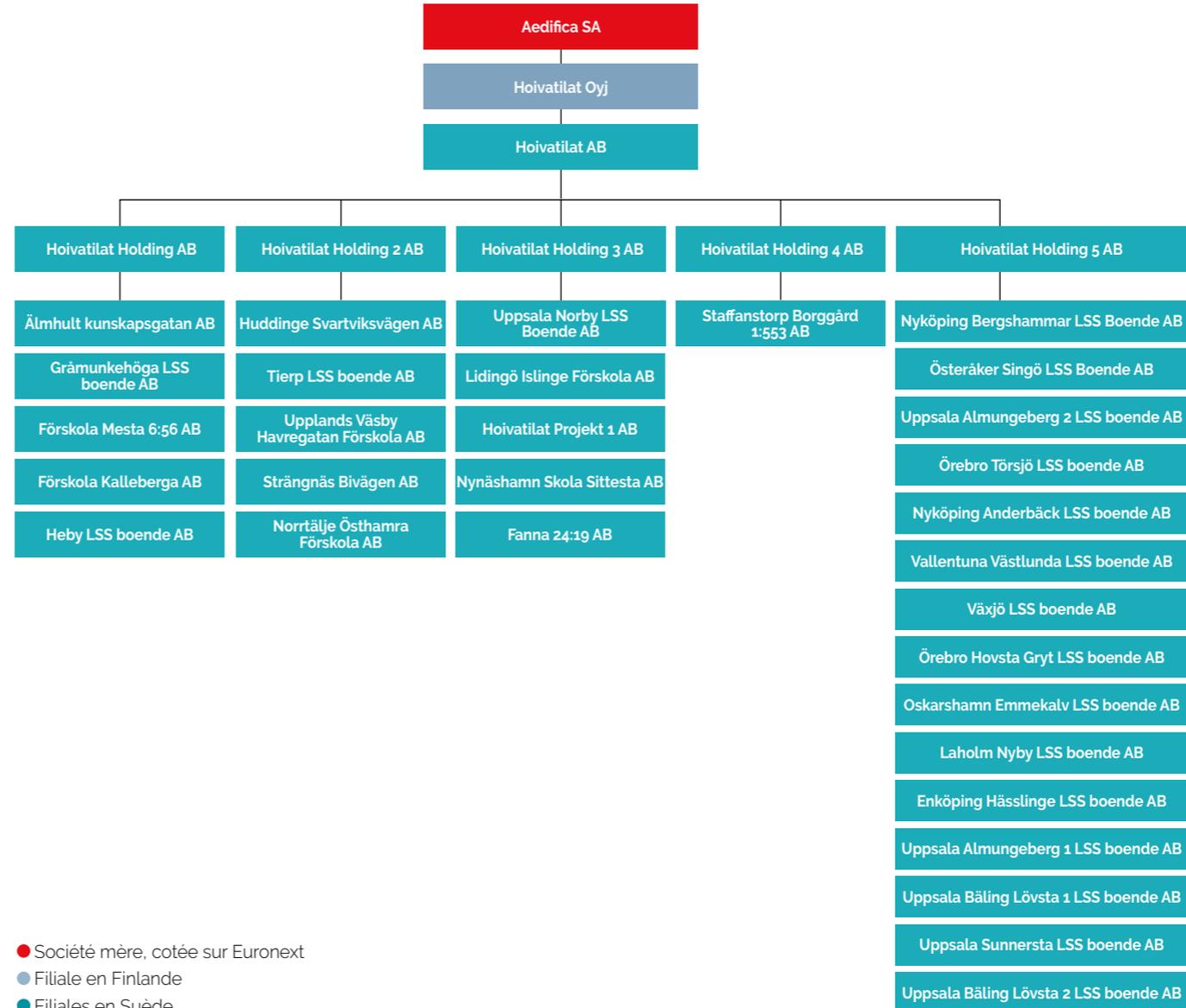
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Aedifica - SPVs Hoivatilat en Suède au 31 décembre 2024



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION
DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



« Globalement, le niveau de risque d'Aedifica en 2024 s'est stabilisé par rapport à 2023 »

Facteurs de risque

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



La stratégie d'Aedifica vise à créer de la valeur à long terme pour toutes ses parties prenantes en investissant en immobilier de santé européen par le biais d'une stratégie d'investissement à long terme « buy and hold ». Cette stratégie cherche à générer un flux de revenus et un dividende robustes et croissants tout en maintenant un bilan solide et diversifié. Cependant, les activités d'Aedifica sont menées dans un environnement en constante évolution qui expose le Groupe à des risques et incertitudes internes et externes qui pourraient avoir un impact sur sa capacité à atteindre ses objectifs.

Aedifica s'engage à gérer au mieux ces risques et incertitudes en surveillant continuellement leurs indicateurs. De plus, Aedifica croit fermement que la gestion des risques ne doit pas uniquement être discutée au niveau du conseil d'administration, mais aussi être intégrée dans la culture du Groupe afin de créer un environnement dans lequel tous les employés sont conscients des risques auxquels le Groupe fait face et de mieux les identifier, les surveiller et les limiter.

En 2024, Aedifica a mis à jour sa matrice de risques en tenant compte de l'impact des derniers événements macroéconomiques, tels que l'évolution des taux d'intérêt, l'inflation et la solvabilité des locataires. Cela a conduit à inclure deux nouveaux risques dans la liste des risques les plus importants tels que le risque lié aux projets de développement et le risque lié à la rotation/cession d'actifs. Le risque de financement a été rétrogradé à la deuxième place car les taux d'intérêt ont commencé à diminuer en 2024, tandis que le risque lié à la valorisation immobilière a été rétrogradé à la quatrième place car la juste valeur du portefeuille immobilier d'Aedifica s'est améliorée en 2024.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

RISQUES LES PLUS IMPORTANTS

Aedifica identifie ses principaux risques en tenant compte de leur impact sur les ICP du Groupe et leur probabilité de survenance (voir carte thermique impact/probabilité). Au cours de l'évaluation des risques 2024 (qui tient compte de tous les risques identifiés depuis le 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2024), 32 risques ont été identifiés et suivis. Parmi ces 32 risques, Aedifica a décidé de rapporter sur les 11 risques les plus importants et les plus pertinents dans ce chapitre.

L'évaluation a pris en compte la probabilité et l'impact de chaque risque, en tenant compte de toutes les mesures d'atténuation existantes prises par Aedifica. Les autres risques n'étaient soit pas spécifiques au Groupe, soit l'évaluation des risques a conclu qu'ils ne devaient pas être considérés comme ayant un impact significatif sur la stratégie du Groupe.

Dans l'ensemble, le niveau de risque d'Aedifica en 2024 s'est stabilisé par rapport à 2023. Cela s'explique par la baisse des taux d'intérêt, ce qui devrait avoir un impact positif sur les futurs investissements et le refinancement de la dette d'Aedifica.

Cependant, la rentabilité des locataires reste un point d'attention dans certains des pays où Aedifica opère, bien que les taux d'occupation des opérateurs et les revenus par résident se soient améliorés en 2024. La croissance externe est restée limitée en 2024, principalement parce que le cours de bourse était inférieur à la valeur de l'actif net ce qui rendait le coût de capital trop élevé pour envisager une expansion. En conséquence, l'entreprise a revu sa stratégie, passant de la croissance externe à l'amélioration de la qualité de son portefeuille.

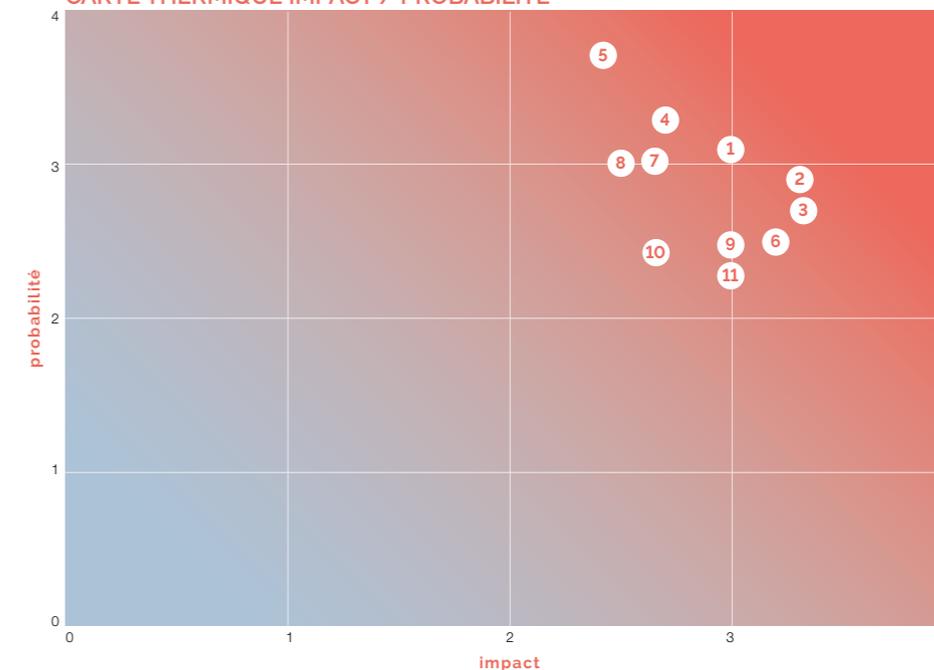
Le Groupe reconnaît qu'il peut exister d'autres facteurs de risque qui sont actuellement inconnus, qui ne peuvent être prévus et/ou qui, compte tenu des informations dont dispose Aedifica à la date de publication du présent rapport annuel, sont considérés comme éloignés ou non significatifs pour le Groupe, ses opérations et/ou sa situation financière. L'aperçu suivant n'est donc pas exhaustif et a été préparé sur la base des informations disponibles à la date de publication du présent rapport annuel.

Classement	Catégorie du risque	Nom du risque
1	Portefeuille immobilier	Loyers et locataires
2	Financier	Risque de financement
3	Stratégique	Non croissance
4	Marché	Juste valeur de l'immobilier
5	Durabilité	Changement climatique
6	Juridique	Changements de réglementation
7	Portefeuille immobilier	Projets de développement
8	Stratégique	Rotation/cession d'actifs
9	Marché	Inflation
10	Financier	Structure de la dette
11	Financier	Taux de change



SENIORENNQUARTIER FREDENBECK - MAISON DE REPOS À FREDENBECK (DE)

CARTE THERMIQUE IMPACT / PROBABILITÉ



SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Loyers et locataires

Catégorie du risque : **Portefeuille immobilier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Le chiffre d'affaires total du Groupe est composé des revenus locatifs des bâtiments loués à des opérateurs de soins professionnels. Un climat économique morose ou d'autres facteurs peuvent avoir un impact matériel sur la capacité de paiement du loyer des locataires d'Aedifica. Par exemple, la crise énergétique et l'augmentation du coût de la main-d'œuvre ont provoqué une baisse de la rentabilité des opérateurs, et mis sous pression les marges des opérateurs, et, par conséquent, peuvent avoir affaibli leur capacité à payer leur loyer.</p> <p>Dans certains cas, à la demande du locataire, le Groupe peut décider de baisser (temporairement) le loyer de certains actifs afin de rééquilibrer le niveau des loyers des locataires en fonction du potentiel de leurs revenus futurs. De plus, lorsque les locataires partent à la date prévue ou à l'expiration du bail, les nouveaux contrats de location peuvent avoir un rendement inférieur aux loyers actuels. Dans le pire des cas, un locataire peut être en défaut de paiement et les revenus locatifs peuvent être complètement perdus, une situation qui serait aggravée s'il n'était pas possible de trouver un nouveau locataire immédiatement et/ou si le nouveau locataire demanderait une baisse du loyer.</p> <p>Ce risque aurait un impact négatif sur les résultats opérationnels et nets du Groupe, et par conséquent sur le résultat net par action et sur la capacité de la Société à verser des dividendes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Au 31 décembre 2024 : <ul style="list-style-type: none"> les créances commerciales en cours s'élèvent à 19,5 millions € y compris les réductions de valeur ; les provisions pour réduction de valeur sur les créances commerciales s'élèvent à 1,9 million €. Une baisse des revenus locatifs, le cas échéant à la suite de renégociations, aurait une incidence négative sur le résultat net par action. Au 31 décembre 2024, une baisse des revenus locatifs de 1 % entraînerait une baisse du résultat net par action de 0,07 €. Le Groupe n'est pas assuré contre les défauts de paiement des locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> Aedifica procède à une analyse approfondie de la rentabilité des opérateurs avant d'investir dans un nouveau projet. Aedifica surveille les performances financières de ses locataires. Aedifica a mis en œuvre des procédures de facturation et de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement. Aedifica a obtenu des garanties locatives (71,4 million € sous la forme de garanties bancaires, de dépôts de loyer (type d'assurance-crédit), des garanties parentales ou d'autres formes de sûreté) auprès des opérateurs, conformément aux pratiques du marché adoptées dans chacune des différentes juridictions où le Groupe est actif. Aedifica répartit son exposition aux locataires en diversifiant sa base de locataires (large éventail d'opérateurs principalement à but lucratif et segments croissants d'opérateurs publics et à but non lucratif). 	<ul style="list-style-type: none"> Diversification/concentration au niveau des locataires (le groupe Clariane – le locataire avec la plus grande part dans les revenus locatifs d'Aedifica – représente 9 % des revenus locatifs du Groupe). Diversification des types d'actifs dans le segment de l'immobilier de santé. Solvabilité du locataire. Évolution des ICP du locataire (EBITDARM, taux de couverture du loyer, taux d'occupation, etc.). Écart des revenus locatifs par rapport au budget.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Risque de financement

Catégorie du risque : **Financier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>En tant que SIR, Aedifica est fortement dépendante de sa capacité (et des conditions auxquelles elle peut) à obtenir des fonds - que ce soit par le biais d'emprunts ou de capitaux propres - afin de financer ses activités et investissements.</p> <p>Divers scénarios négatifs, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> en général : <ul style="list-style-type: none"> des perturbations sur les marchés internationaux de la dette financière et des capitaux propres ; une réduction des capacités et/ou de la volonté des banques d'accorder des prêts ; une détérioration de la solvabilité du Groupe. et plus spécifiquement : <ul style="list-style-type: none"> une augmentation des taux d'intérêt ; une perception négative de la part des investisseurs envers les entreprises immobilières en général et/ou le segment immobilier dans lequel le Groupe investit en particulier ; <p>pourraient se présenter et compliquer voire rendre impossible l'obtention ou le renouvellement (à des conditions favorables) de financement par emprunt et/ou par actions.</p> <p>Une augmentation importante du coût du capital du Groupe aura un impact sur la rentabilité de celui-ci dans son ensemble et sur les nouveaux investissements, tandis que l'indisponibilité de financements pourrait à terme engendrer des problèmes de liquidité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'indisponibilité de ressources financières (par le biais de flux de trésorerie ou de contrats de crédit disponibles) pour payer les intérêts et les coûts opérationnels, payer les dividendes et rembourser le capital restant dû sur les prêts à la date d'échéance correspondante. Un financement à coût supérieur engendrera une baisse de la rentabilité. Une augmentation de 100 points de base des taux Euribor implique un effet négatif sur l'EPRA Earnings* de 1,4 million €, correspondant à 0,03 € par action (en tenant compte des dérivés en place au 31 décembre 2024). Au 31 décembre 2024 : <ul style="list-style-type: none"> Environ 435 millions € de dette à long terme arrive à échéance dans un an (y compris les billets de trésorerie), 221 millions € en 2026 et 647 millions € en 2027. 65% de la dette financière du Groupe se compose d'emprunts à taux variable et 35% d'emprunts à taux fixe. La partie non couverte de la dette totale s'élève à 11 %. Une difficulté accrue, voire une incapacité, à financer les nouvelles acquisitions ou les projets de développement identifiés : <ul style="list-style-type: none"> La hausse des taux d'intérêt pourrait affecter négativement la croissance future du Groupe (voir également le facteur de risque 3. « Non-croissance ») et la rentabilité des nouvelles acquisitions et/ou des développements si le coût du nouveau financement est trop élevé par rapport au rendement fourni par les futurs actifs. En raison du sentiment négatif des investisseurs, le cours de l'action d'Aedifica (56,20 €) est passé sous la valeur de l'actif net par action (76,61 €) à la fin de l'exercice, compliquant ainsi (i) l'acquisition de propriétés par apports en nature, (ii) la levée de capitaux propres, tout comme (iii) le maintien du résultat net par action (et donc du dividende par action) à un niveau stable, après une augmentation de capital vu qu'un nombre d'actions plus élevé est émis. 	<ul style="list-style-type: none"> Aedifica a sécurisé suffisamment de lignes de crédit pour financer les coûts opérationnels et les investissements prévus. Au 31 décembre 2024, le montant total des lignes de crédit à long terme inutilisées et confirmées s'élève à environ 987 millions €. (Voir page 78). Aedifica effectue un suivi trimestriel du coût moyen de la dette. Au 31 décembre 2024, le coût moyen de la dette* incluant les commissions d'engagement s'élève à 2,0 %. Aedifica surveille trimestriellement le ratio dette nette/EBITDA et le ratio de couverture des intérêts ('Interest Cover Ratio' ou ICR). Au 31 décembre 2024, le ratio dette nette/EBITDA s'élève à 8,5x tandis que l'ICR s'élève à 6,2x. Aedifica surveille les échéances de couverture afin de s'assurer qu'au moins 60% de la dette à taux variable est couverte contre les fluctuations des taux d'intérêt. Aedifica développe un réseau toujours plus étendu de fournisseurs de ressources financières actuels et potentiels. Aedifica a adopté une stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances de dettes. Voir (page 78). Aedifica surveille quotidiennement la trésorerie. 	<ul style="list-style-type: none"> Évolution des taux d'intérêt. Taux de couverture. Liquidité des lignes de crédit confirmées. Cours de l'action vs. actif net par action. Coût moyen de la dette. Taux d'endettement. Notation de crédit par des agences externes. Dette nette/EBITDA. Ratio de couverture des intérêts (ICR).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Non-croissance

Catégorie de risque : **Stratégique**

Stratégie de risque : **accepter/éviter/transférer/atténuer**

Description du risque	Pourquoi ce risque est-il important pour Aedifica ?	Comment Aedifica atténue-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs de risque clés aident Aedifica à surveiller ce risque ?
<p>Les conditions économiques actuelles, en particulier la hausse des taux d'intérêt et les faibles marges des opérateurs (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires » et le facteur de risque 2. « Risque de financement »), présentent des défis pour les perspectives de croissance d'Aedifica. Comme Aedifica a réussi à réaliser une expansion significative de ses activités dans le passé, un ralentissement ou un manque de croissance peut avoir un impact négatif sur les attentes boursières (l'investissement en bourse pouvant être considéré comme moins attractif par rapport à d'autres investissements perçus comme moins risqués, telles que les obligations (d'État)), éroder la confiance des partenaires de la Société et rendre l'accès aux capitaux plus difficile.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La stratégie d'Aedifica vise à lever des capitaux à un prix abordable pour investir dans l'immobilier de santé et générer des rendements pour les actionnaires. Lorsque le coût du capital augmente, cette stratégie est plus difficile à mettre en œuvre. En 2024, Aedifica a investi 368 millions € en dépenses d'investissement sur base des liquidités contre 319 millions € en 2023. Le cours de bourse est valorisé sur la base des flux de trésorerie futurs. Si ces derniers subissent des pressions en raison de faibles attentes de croissance et d'un coût de la dette plus élevé, cela pourrait peser sur le cours de l'action. Au 31 décembre 2024, le cours de bourse s'élevait à 56,20 €, contre une valeur de l'actif net par action de 76,61 €. Une stratégie de non-croissance mise en œuvre sur une longue période pourrait affecter la capacité d'Aedifica à augmenter son dividende. Pour l'exercice 2024, Aedifica distribuera un dividende brut de 3,90 € par action, soit une augmentation de 3% par rapport au dividende brut de 3,80 € par action distribué pour 2023. L'augmentation du dividende s'élève en moyenne à 6 % par année depuis 2006. 	<ul style="list-style-type: none"> En maintenant un taux d'endettement faible. Au 31 décembre 2024, son taux d'endettement s'élevait à 41,3 %. En révisant et en remettant régulièrement en question ses plans stratégiques et en gérant activement le pipeline de projets de développement. Par une communication précise et transparente envers le marché (analystes et investisseurs). En entretenant un sentiment de dynamisme et d'entrepreneuriat au sein de l'entreprise pour pouvoir réagir rapidement aux nouvelles opportunités. En distribuant un dividende inférieur aux cash-flow opérationnels. En recyclant du capital en réinvestissant les produits de la vente d'immeuble. 	<ul style="list-style-type: none"> Taux de croissance annuel composé (TCAC) du portefeuille. Evolution du cours de bourse. Croissance des bénéfices. Taux de distribution du dividende. Coût du capital. Décote/prime par rapport à la valeur de l'actif net.

4. Juste valeur de l'immobilier

Catégorie du risque : **Marché**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>La juste valeur des immeubles de placement (comptabilisée selon la norme IAS 40, évaluée par des experts évaluateurs indépendants sur une base trimestrielle) varie dans le temps et dépend de plusieurs facteurs sur lesquels le Groupe n'a pas toujours un contrôle total (tels que la baisse de la demande, la qualité technique des bâtiments incluant les exigences de durabilité, la baisse du taux d'occupation, la diminution des revenus locatifs (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »), l'augmentation des droits de mutation, l'augmentation des taux d'intérêt (voir également le facteur de risque 2. « Risque de financement »), etc.).</p> <p>Une perte potentielle de valeur réelle sur les immeubles de placement en exploitation peut avoir un impact négatif sur le taux d'endettement (voir aussi facteur de risque 10. « Structure de la dette »), le résultat net et la situation financière du Groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Au 31 décembre 2024, une variation de 1 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait un impact d'environ 61,4 millions € sur le résultat net du Groupe, d'environ 1,29 € sur la valeur de l'actif net par action et d'environ 0,4 % sur le taux d'endettement consolidé. Au cours de l'exercice 2024, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 0,38 % à périmètre constant. Le gain de juste valeur sur les immeubles de placement et les projets de développement pour l'année 2024 s'élève à 15,2 millions €. 	<ul style="list-style-type: none"> La juste valeur des immeubles de placement est évaluée par des experts évaluateurs indépendants sur une base trimestrielle. Les experts évaluateurs indépendants font l'objet d'une rotation conformément à l'article 24, §2 de la loi SIR. Les baux triple et double net d'Aedifica impliquent que les locataires sont responsables de la gestion, de l'entretien et de la réparation des bâtiments au quotidien. Néanmoins, dans la mesure du possible, Aedifica contrôle chaque année l'état des bâtiments. Ces contrôles sont basés sur le standard néerlandais NEN 2767 qui permet à Aedifica de mesurer la qualité physique et technique de ses bâtiments de manière objective et uniforme. Dans le cadre de la trajectoire zéro émission nette de GES, le Groupe élabore une stratégie d'investissement à long terme afin d'améliorer la qualité de ses actifs et d'atteindre zéro émission nette de GES d'ici 2050. 	<ul style="list-style-type: none"> Évolution du rendement sur la base de la juste valeur. Évolution des taux d'intérêt. Montant des investissements consacrés aux actifs existants. Âge des bâtiments. Performance énergétique des bâtiments. Taux d'occupation des bâtiments.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5. Changement climatique

Catégorie du risque : **Durabilité**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Le changement climatique implique de nombreux défis qui peuvent influencer la qualité et la manière de construire les maisons de repos pour faire face à ces défis et y résister (par exemple, les températures extrêmes nécessiteront des mesures spécifiques de ventilation et de contrôle de la température, tandis que l'augmentation des événements naturels et des conditions météorologiques extrêmes nécessitera la mise en œuvre de différentes techniques de construction). Ces derniers, associés à des réglementations de plus en plus strictes, à l'imposition (future) de taxes liées aux émissions de CO₂ pour les bâtiments qui ne respectent pas certains seuils, ainsi qu'à la transition générale d'une économie basée sur les combustibles fossiles vers une économie plus sobre en carbone, peuvent mener à une réévaluation complète de la conception des bâtiments, ce qui entraînerait des investissements directs et indirects – tant que le bâtiment ne répond pas aux normes précitées – ainsi que des coûts opérationnels plus importants, qui, à leur tour, affecteront négativement la rentabilité des actifs nouveaux et existants et par conséquent celle du Groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Impact négatif sur les revenus Locatifs (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »). Impact négatif sur la juste valeur des actifs (voir également le facteur de risque 4. « Juste valeur de l'immobilier »). Impact négatif sur les taux d'occupation (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »). Impossibilité de louer ou de céder des actifs non durables. (voir également le facteur de risque 8. « Rotation/cession d'actifs ») Impact négatif sur la réputation d'Aedifica. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de sa trajectoire zéro émission nette de GES, Aedifica a établi un plan d'action pour parvenir à zéro émission nette de GES d'ici 2050 (voir page 50). Un objectif intermédiaire a été fixé pour 2030 afin de réduire l'intensité de l'utilisation nette d'énergie (nEUI) pour l'ensemble du portefeuille d'Aedifica à une moyenne de 130 kWh/m², tandis que des objectifs ont également été fixés pour le comité exécutif et les responsables nationaux («Country managers»). Les objectifs ont été fixés et les mesures ont été réalisées conformément aux définitions du CRREM. Aedifica réalise des audits environnementaux pour les nouveaux actifs/projets de développement. Aedifica surveille la performance énergétique de son portefeuille. La répartition de la performance énergétique des biens immobiliers du Groupe au 31 décembre 2024 sera communiquée dans l'Environmental Data Report en juin 2025. Les baux triple et double net d'Aedifica impliquent que les locataires sont responsables de la gestion, de l'entretien et de la réparation des bâtiments au quotidien. Néanmoins, dans la mesure du possible, Aedifica contrôle chaque année l'état de ses bâtiments. Ces contrôles sont basés sur le standard néerlandais NEN 2767 qui permet à Aedifica de mesurer la qualité physique et technique de ses bâtiments de manière objective et uniforme. Aedifica a mis en place un cadre d'évaluation des bâtiments (voir page 51). Ce cadre d'évaluation comprend 42 facteurs de risque et est réalisé à différentes étapes du cycle de vie du bâtiment. Les informations fournies permettent de mieux comprendre les risques physiques potentiels liés au changement climatique et de prendre des mesures pour protéger les bâtiments. Le Groupe, supporté par un partenaire externe, a mené une analyse des risques du portefeuille entier afin de mieux comprendre les risques physiques et de transition. Les résultats ont été intégrés dans l'évaluation stratégique des bâtiments, et lorsqu'ils sont importants, seront reflétés dans notre stratégie de gestion de portefeuille et d'actifs (voir page 48). Investir dans un portefeuille immobilier réparti à travers l'Europe est un moyen efficace de limiter les risques potentiels associés à des conditions météorologiques extrêmes. La diversification géographique permet de répartir les investissements à travers des régions aux climats différents, réduisant ainsi l'impact des conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations et les sécheresses. 	<ul style="list-style-type: none"> Scores ESG d'Aedifica. Intensité de la consommation d'énergie nette des bâtiments. Âge des bâtiments. Budget d'investissement au niveau des biens. Pourcentage de financement durable (voir également facteur de risque 10. « Structure de la dette »). Diversification géographique. Evaluation de la double matérialité.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6. Changements de réglementation

Catégorie du risque : **Juridique**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
De nouvelles réglementations ou des modifications des réglementations existantes (au niveau européen, national ou local) peuvent impacter les activités du Groupe, sa fiscalité et (le financement) des activités des opérateurs. De plus, cela peut entraîner un changement dans l'application et l'interprétation par l'administration (y compris les autorités fiscales) ou les tribunaux. Par conséquent, les coûts administratifs ainsi que les responsabilités du Groupe peuvent être accrus ce qui peut avoir un impact majeur sur le rendement, la juste valeur des immeubles de placement (voir également le facteur de risque 4. « Juste valeur de l'immobilier ») et sur les locataires et leur capacité à payer leur loyer (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »).	<ul style="list-style-type: none"> • Souvent, une proportion importante des revenus des opérateurs de soins est issue de subventions (directes ou indirectes) octroyées par les systèmes de sécurité sociale locaux. Une réforme de ces systèmes (de financement) dans l'une des régions où le Groupe est actif pourrait potentiellement impacter la solvabilité des opérateurs, créant ainsi le risque qu'ils ne soient pas en mesure de remplir leurs obligations contractuelles envers le Groupe (voir le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »). 	<ul style="list-style-type: none"> • En surveillant au maximum les cadres réglementaires propres à chaque pays et région. • En diversifiant les actifs du Groupe, qui sont répartis dans différents pays et régions (voir page 38). • En limitant la concentration des opérateurs dans le portefeuille du Groupe (voir page 40). 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversification géographique. • Diversification par locataire.

7. Projet de développement

Catégorie du risque : **Portefeuille immobilier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Une partie de la stratégie d'Aedifica consiste à développer elle-même des biens immobiliers de santé ou à les faire développer par d'autres acteurs afin de créer un portefeuille de bâtiments de haute qualité et durables. Les conventions de développement sont des contrats à long terme avec les promoteurs, les opérateurs de soins et les autorités locales à travers l'Europe. Si les conditions du marché changent, un accord négocié précédemment peut ne plus répondre aux nouvelles normes économiques.</p> <p>Les projets de développement d'Aedifica pourraient faire face à des marges bénéficiaires négatives en raison de l'augmentation des coûts de construction et de l'augmentation des taux de capitalisation.</p> <p>Une partie importante du pipeline est développée avec des contrats clés en main, transférant le risque de construction au promoteur. Cependant, les activités de développement en Finlande sont réalisées en interne, exposant la Société à d'éventuels dépassements de budget.</p> <p>De plus, Aedifica devra investir dans ses immeubles pour atteindre ses objectifs de réduction des émissions de GES d'ici 2050. Cependant, ces investissements peuvent ne pas entraîner une augmentation des rendements, car la fragilité financière des locataires peut empêcher Aedifica d'augmenter les loyers pour couvrir le coût de ces améliorations.</p> <p>Enfin, Aedifica peut être confrontée à des insolvabilités de développeurs/promoteurs, ce qui peut entraîner des retards dans l'achèvement et des dépassements de budget.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Au 31 décembre 2023, le pipeline de développement d'Aedifica était évalué à 413 millions €. En 2024, 31 projets ont été achevés pour un montant total d'environ 297 millions €, tandis que sept nouveaux projets totalisant environ 59 millions € ont été ajoutés au pipeline. La gestion active du pipeline a conduit au retrait de quelques projets pour un montant d'environ 23 millions € alors que les changements de budget et l'impact des devises s'élèvent à approximativement 8 millions €. Au 31 décembre 2024, le pipeline de développement s'élevait à 160 millions €. 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi trimestriel du rendement du pipeline. • Gestion proactive du pipeline en retirant les projets à rendement plus faible (s'ils ne sont pas encore entièrement engagés). • Une proportion significative du pipeline est développée en externe avec un prix de réalisation préalablement convenu, ce qui réduit le risque de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rendement actuel du pipeline et projections des rendements futurs. • Réputation et antécédents du promoteur. • Suivi des délais de livraison. • Analyse et suivi des coûts par rapport au budget.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8. Rotation/cession d'actif

Catégorie du risque : **Stratégique**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>En 2024, Aedifica a intensifié sa stratégie de rotation des actifs en fixant des objectifs clairs pour chaque pays. L'idée derrière cette stratégie est de vendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> des actifs qui ne correspondent pas à la vision à long terme du portefeuille, ou des actifs dont la juste valeur a considérablement augmenté au cours de l'année écoulée. <p>En vendant ces actifs, Aedifica peut convertir le prix de vente en liquidités et réinvestir celles-ci dans des opportunités à rendement plus élevé.</p> <p>Aedifica court le risque de ne pas pouvoir exécuter sa stratégie de rotation des actifs en raison d'un manque de liquidité sur le marché, de la difficulté des acheteurs potentiels à lever des fonds en raison de taux d'intérêt plus élevés, ou de prix d'offre significativement inférieurs à la juste valeur des actifs.</p> <p>Vendre moins d'actifs que prévu pourrait également avoir un impact à long terme sur la stratégie d'Aedifica pour atteindre ses objectifs de réduction des émissions de GES d'ici 2050.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En 2024, Aedifica a vendu 15 actifs pour un montant de 98 millions €. En 2024, le gain total sur les cessions des immeubles de placement s'élève à 0,4 million €. 	<ul style="list-style-type: none"> Objectifs de rotation des actifs au niveau des pays avec un équilibre entre les actifs à haut rendement/faible qualité et les actifs de haute qualité/faible rendement. Analyse minutieuse des acheteurs potentiels et de leur capacité à lever des fonds pour acheter les actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Rendement sur l'actif vendu. Gains et pertes sur les cessions. Solvabilité des acheteurs. Réputation des acheteurs.

9. Inflation

Catégorie du risque : **Marché**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>L'inflation a considérablement augmenté en 2023 sur tous les marchés dans lesquels le Groupe est actif et même si elle a commencé sa décroissance en 2024, elle reste élevée.</p> <p>Tous les loyers du Groupe sont soumis à une indexation (même si le mécanisme d'indexation varie entre les pays où le Groupe est actif). Le WAULT d'Aedifica étant de 19 ans, l'évolution future à périmètre constant des revenus locatifs et la valorisation de ces actifs dépendent en grande partie de l'inflation.</p> <p>Cependant, l'indexation à appliquer en vertu des clauses d'indexation pourrait (i) s'écarter du taux d'inflation réel (par exemple en raison du fait que la clause d'indexation prévoit un plafond à un niveau inférieur à celui de l'inflation réelle à ce moment-là, ou à la suite de négociations avec l'opérateur) et/ou (ii) être soumise à un décalage dans son application par rapport au moment où l'inflation réelle a lieu (par exemple suite à des clauses d'indexation qui ne prévoient qu'une indexation à certains intervalles fixes).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le marché est très sensible à la capacité d'Aedifica à répercuter l'inflation sur ses revenus locatifs. L'incapacité à traduire le taux d'inflation en une augmentation des loyers affecterait le potentiel de croissance future des revenus locatifs. L'évolution à périmètre constant des revenus locatifs s'élève à 3,3% au 31 décembre 2024. Une inflation élevée et des taux d'intérêt (plus) élevés pourraient entraîner une augmentation des coûts de la dette qui ne sont pas entièrement compensés par des augmentations de loyer si (i) les clauses d'indexation ne suivent pas le même rythme que l'inflation réelle et/ou (ii) les locataires ne sont pas en mesure de payer la majoration (voir également les facteurs de risque 1. « Loyers et locataires » et 2. « Risque de financement »). 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les contrats de location d'Aedifica sont soumis à une certaine forme d'indexation. Aedifica est en contact étroit avec ses locataires pour évaluer l'impact de l'indexation sur leur rentabilité. Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures (swaps de taux d'intérêt et caps). Toutes les couvertures sont conclues auprès de banques de premier plan et portent sur des risques existants ou hautement probables. 	<ul style="list-style-type: none"> Evolution des indices des prix à la consommation/indices santé. Reporting sur l'évolution des revenus locatifs à périmètre constant. Évaluation des ICP des locataires.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10. Structure de la dette

Catégorie du risque : **Financier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?																				
<p>En tant que SIR belge, Aedifica est soumise à des engagements financiers réglementaires stricts découlant de la réglementation SIR, ainsi qu'à des clauses financières contractuelles incluses dans ses contrats de financement. Le non-respect de ces derniers peut avoir de lourdes conséquences, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> des sanctions, par exemple la perte du statut de SIR et/ou une surveillance renforcée par le(s) régulateur(s) compétent(s), si des paramètres financiers réglementaires (par exemple le seuil de 65% de taux d'endettement) étaient dépassés ; une résiliation ou renégociation des contrats de crédit ou un remboursement anticipé obligatoire des prêts en cours, ainsi qu'une baisse de la confiance des investisseurs et/ou des institutions financières envers le Groupe, en cas de non-respect (imminent) des conventions contractuelles (par exemple seuil de 60% de taux d'endettement, clause de nantissement négatif, clause relative au taux de couverture des intérêts) ; le retrait ou l'abaissement de la note d'investissement BBB de S&P Global (par exemple non-viabilité à long terme du seuil de 50% de taux d'endettement). <p>De plus, certains ou l'ensemble de ces manquements pourraient permettre aux créanciers (i) d'exiger le remboursement anticipé de dettes qui sont soumises à de clauses de « cross default » ou de « cross acceleration », (ii) de déclarer tous les emprunts en cours exigibles et payables et/ou (iii) d'annuler les engagements non pris.</p> <p>Finalement, cela entraînerait une réduction des liquidités (voir également le facteur de risque 2. « Risque de financement ») ou pourrait nécessiter la cession d'actifs pour rembourser les prêts en cours.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 41,3% au 31 décembre 2024. Le tableau ci-dessous reprend la capacité d'endettement consolidé supplémentaire du Groupe dans l'hypothèse d'un taux d'endettement de 65% (taux d'endettement maximal autorisé pour les SIR belges), de 60% (taux d'endettement maximal compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica) et de 45% (taux d'endettement maximal sur la base de la politique financière d'Aedifica). La capacité d'endettement consolidé supplémentaire est exprimée à actif constant (c'est-à-dire en excluant la croissance du portefeuille immobilier), à actif variable (c'est-à-dire en tenant compte de la croissance du portefeuille immobilier) et selon la diminution de la juste valeur des immeubles de placement que la structure actuelle du bilan peut absorber. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Capacité d'endettement consolidé supplémentaire</th> <th colspan="3">Taux d'endettement</th> </tr> <tr> <th></th> <th>45%</th> <th>60%</th> <th>65%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>À actif constant (en millions €)</td> <td>234</td> <td>1.196</td> <td>1.516</td> </tr> <tr> <td>À actif variable (en millions €)</td> <td>426</td> <td>2.990</td> <td>4.333</td> </tr> <tr> <td>Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)</td> <td>-8,5%</td> <td>-32,4%</td> <td>-38,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement				45%	60%	65%	À actif constant (en millions €)	234	1.196	1.516	À actif variable (en millions €)	426	2.990	4.333	Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-8,5%	-32,4%	-38,0%	<ul style="list-style-type: none"> Aedifica surveille et publie son taux d'endettement sur une base trimestrielle et son évolution est projetée durant le processus d'approbation de chaque décision d'investissement importante. Aedifica surveille l'évolution de la juste valeur de ses actifs sur une base trimestrielle. Aedifica surveille ses engagements financiers. Aedifica diversifie ses sources de financement (voir Note annexe 31 – Dettes financières courantes et non courantes dans les états financiers consolidés). 	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'endettement. Évolution de la juste valeur des actifs. Évolution de la dette financière en cours.
Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement																						
	45%	60%	65%																				
À actif constant (en millions €)	234	1.196	1.516																				
À actif variable (en millions €)	426	2.990	4.333																				
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-8,5%	-32,4%	-38,0%																				

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

11. Risque de change

Catégorie du risque : **Financier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter/éviter/transférer/limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Au 31 décembre 2024, le Groupe réalise une partie de ses revenus et supporte une partie de ses coûts au Royaume-Uni (environ 22.1%) et en Suède (environ 1.6%). Il est donc exposé au risque de taux de change (EUR/GBP et EUR/SEK respectivement). Les fluctuations futures du taux de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net du Groupe, tous exprimés en euros.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Au 31 décembre 2024, une variation de 10% du taux de change EUR/GBP a un impact d'environ 129,8 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 7,5 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 11,1 millions € sur le résultat net du Groupe.• Au 31 décembre 2024, une variation de 10% du taux de change EUR/SEK a un impact d'environ 9,4 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe en Suède, d'environ 0,5 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,6 million € sur le résultat net du Groupe.	<ul style="list-style-type: none">• Une couverture naturelle (bilan) relative au risque de change EUR/GBP a été mise en place car Aedifica a contracté des financements en GBP pour un montant de 340 millions £.	<ul style="list-style-type: none">• Fluctuation du taux de change EUR/GBP.• Fluctuation du taux de change EUR/SEK.• Fluctuation réelle du taux de change par rapport au budget.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



136 1. États financiers consolidés

136 1.1 Compte de résultats consolidé

137 1.2 État du résultat global consolidé

137 1.3 Bilan consolidé

139 1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

140 1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

142 1.5 Notes annexes aux états financiers consolidés

- 142 Note annexe 1 Informations générales
- 142 Note annexe 2 Méthodes comptables
- 147 Note annexe 3 Secteurs opérationnels
- 150 Note annexe 4 Résultat locatif net
- 151 Note annexe 5 Résultat immobilier
- 151 Note annexe 6 Résultat d'exploitation des immeubles
- 152 Note annexe 7 Frais généraux de la Société
- 153 Note annexe 8 Résultat sur vente d'immeubles de placement
- 153 Note annexe 9 Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- 153 Note annexe 10 Variation de la juste valeur des immeubles de placement
- 154 Note annexe 11 Autre résultat sur portefeuille
- 154 Note annexe 12 Revenus financiers
- 154 Note annexe 13 Charges d'intérêts nettes
- 155 Note annexe 14 Autres charges financières
- 155 Note annexe 15 Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
- 156 Note annexe 16 Participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- 157 Note annexe 17 Impôts
- 158 Note annexe 18 Résultat par action
- 159 Note annexe 19 Goodwill
- 160 Note annexe 20 Immobilisations incorporelles
- 161 Note annexe 21 Immeubles de placement
- 165 Note annexe 22 Autres immobilisations corporelles
- 165 Note annexe 23 Actifs financiers non courant et autres passifs financier
- 166 Note annexe 24 Impôts différés
- 166 Note annexe 25 Créances commerciales
- 167 Note annexe 26 Créances fiscales et autres actifs courants

- 167 Note annexe 27 Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 167 Note annexe 28 Comptes de régularisation
- 167 Note annexe 29 Capitaux propres
- 168 Note annexe 30 Provisions
- 169 Note annexe 31 Dettes financières courantes et non courantes
- 170 Note annexe 32 Instruments de couverture
- 172 Note annexe 33 Dettes commerciales et autres dettes courantes
- 172 Note annexe 34 Comptes de régularisation
- 173 Note annexe 35 Gestion des risques financiers
- 175 Note annexe 36 Éléments éventuels et engagements
- 176 Note annexe 37 Acquisitions et cessions d'immeubles de placement
- 177 Note annexe 38 Événements postérieurs à la date de clôture
- 178 Note annexe 39 Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises
- 182 Note annexe 40 Respect de contraintes du statut de SIR
- 182 Note annexe 41 Juste valeur
- 183 Note annexe 42 Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle
- 183 Note annexe 43 Indicateurs alternatifs de performance (APM)

187 2. Comptes annuels statutaires abrégés

- 187 2.1 Compte de résultats statutaire abrégé
- 188 2.2 État du résultat global statutaire abrégé
- 188 2.3 Bilan statutaire abrégé
- 190 2.4 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé
- 192 2.5 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé
- 193 2.6 Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014
- 193 2.7 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. États financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2024	31/12/2023
I. Revenus locatifs	4	338.138	314.174
II. Reprise loyers cédés escomptés		0	0
III. Charges relatives à location	4	-157	-1.134
Résultat locatif net		337.981	313.040
IV. Récupération de charges immobilières	5	3	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	8.969	7.193
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	5	-8.852	-7.205
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	621	-90
Résultat immobilier		338.722	312.938
IX. Frais techniques	6	-3.907	-3.169
X. Frais commerciaux	6	-39	-58
XI. Charges et taxes immeubles non loués	6	-145	-114
XII. Frais de gestion immobilière	6	-6.918	-6.452
XIII. Autres charges immobilières	6	-1.552	-1.424
Charges immobilières		-12.561	-11.217
Résultat d'exploitation des immeubles		326.161	301.721
XIV. Frais généraux de la société	7	-35.074	-35.740
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	7	-831	-171
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		290.256	265.810
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	8	374	-856
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	9	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	15.195	-143.636
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	-30.235	-26.072
Résultat d'exploitation		275.590	95.246
XX. Revenus financiers	12	971	3.006
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-46.701	-45.004
XXII. Autres charges financières	14	-5.176	-5.181
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	-18.708	-50.878
Résultat financier		-69.614	-98.057
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	16	-571	-256
Résultat avant impôt		205.405	-3.067
XXV. Impôts des sociétés	17	-449	25.565
XXVI. Exit tax	17	135	54
Impôt		-314	25.619
Résultat net		205.091	22.552
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		260	-1.983
Part du groupe		204.831	24.535
Résultat de base par action (€)	18	4,31	0,56
Résultat dilué par action (€)	18	4,31	0,56

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 État du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Résultat net	205.091	22.552
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	1.115	-2.293
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger ²	33.406	14.242
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt ³	-3.869	-2.484
Résultat global	235.743	32.017
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	260	-1.983
Part du groupe	235.483	34.000

1. Correspond à la « Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (coupons non échus) » telle que détaillée dans la note annexe 32.
2. Correspond au mouvement de l'année 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 coupons échus sur les instruments de couverture et l'amortissement des produits dérivés déqualifiés (voir note annexe 32).

1.3 Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2024	31/12/2023
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	19	87.363	117.597
B. Immobilisations incorporelles	20	1.047	1.663
C. Immeubles de placement	21	6.117.932	5.790.357
D. Autres immobilisations corporelles	22	4.348	2.184
E. Actifs financiers non courants	23 & 32	54.273	98.665
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	24	823	3.023
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	16	31.586	35.985
Total actifs non courants		6.297.372	6.049.474
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	21	100.207	58.158
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	25	19.526	23.290
E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	11.334	9.384
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	18.451	18.253
G. Comptes de régularisation	28	16.934	18.252
Total actifs courants		166.452	127.337
TOTAL DE L'ACTIF		6.463.824	6.176.811

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES	29		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital		1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission		1.719.001	1.719.001
C. Réserves		515.505	628.688
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		364.698	481.914
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		1.708	4.344
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		62.735	113.177
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		58	-294
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		33.471	64
h. Réserve pour actions propres		-459	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-363	-244
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-88.576	-112.367
m. Autres réserves		-669	-3.277
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		136.099	136.909
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		6.803	8.493
D. Résultat net de l'exercice		204.831	24.535
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		3.642.975	3.575.862
II. Intérêts minoritaires		5.122	5.039
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3.648.097	3.580.901

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2024	31/12/2023
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	30	0	0
B. Dettes financières non courantes	31	2.065.194	1.958.750
a. Etablissements de crédit		1.263.111	1.166.915
c. Autres		802.083	791.835
C. Autres passifs financiers non courants	23	94.901	90.943
a. Instruments de couvertures autorisés	32	10.922	9.760
b. Autres		83.979	81.183
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		124	251
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	24	133.238	138.658
Total des passifs non courants		2.293.457	2.188.602
II. Passifs courants			
A. Provisions	30	0	0
B. Dettes financières courantes	31	448.442	321.549
a. Etablissements de crédit		134.392	78.949
c. Autres		314.050	242.600
C. Autres passifs financiers courants	23	3.281	2.798
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	48.933	57.177
a. Exit tax		1.400	44
b. Autres		47.533	57.133
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	21.614	25.784
Total des passifs courants		522.270	407.308
TOTAL DU PASSIF		2.815.727	2.595.910
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.463.824	6.176.811

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		204.831	24.535
Ajustements pour éléments non monétaires		18.047	186.174
Impôts		-7.286	-26.517
Amortissements et réductions de valeur		2.904	3.648
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)		-15.195	143.636
Variation de la juste valeur des dérivés		18.708	50.878
Pertes de valeur sur goodwill		30.235	26.072
Autre ajustement pour éléments non monétaires		-11.319	-11.543
Plus-values nettes réalisées		-374	856
Résultat financier		50.906	47.179
Variation du besoin en fonds de roulement		-11.076	-20.568
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)		-13.837	-8.648
Flux de trésorerie opérationnels nets		248.497	229.528
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions de sociétés immobilières ¹		-107.199	-11.315
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement		-113.622	-44.395
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles		-609	-986
Coûts de projets de développement		-143.293	-259.763
Cessions d'immeubles de placement		80.771	73.122
Variation nette des créances non courantes		24.401	-15.464
Flux de trésorerie d'investissement nets		-259.551	-258.801
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais ²		0	374.209
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende		-166.854	-115.988
Variation nette des lignes de crédit bancaires		232.487	-172.273
Variation nette des autres passifs financiers non courants		-335	-582
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)		-54.046	-51.731
Flux de trésorerie de financement nets		11.252	33.635
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		198	4.362
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		18.253	13.891
Flux de trésorerie totaux de la période		198	4.362
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	27	18.451	18.253

1. Ce montant comprend 111.365 k€ pour les actifs acquis par le biais de sociétés acquises contre espèces (voir note annexe 21). Cette ligne comprend également le fonds de roulement des sociétés immobilières acquises, ce qui ramène le flux de trésorerie de cette ligne à 107.199 k€.
2. Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.

SOMMAIRE

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

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

1. Pour plus de détails, voir note annexe 29 du présent rapport annuel et section 1.2.4 « Capital » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2023.

2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 137.

3. Cette colonne indique la réserve devenue disponible suite à la vente des actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2023 » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2023.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

(x 1.000 €)	01/01/2024	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé ²	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif ⁴	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2024
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	-428	30.652	-142.141	0	0	-1.266	515.505
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	481.914	0	0	0	0	-125.930	5.805	2.910	-1	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	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	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	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	64	0	0	0	33.406	0	0	0	1	33.471
h. Réserve pour actions propres	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
m. Autres réserves	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.909	0	0	0	0	8.501	-5.136	-2.910	-1.265	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	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	0	6.803
Résultat de l'exercice	24.535	0	0	0	204.831	-24.535	0	0	0	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.575.862	0	0	-428	235.483	-166.676³	0	0	-1.266	3.642.975
Intérêts minoritaires	5.039	0	0	0	260	0	0	0	-177	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.580.901	0	0	-428	235.743	-166.676	0	0	-1.443	3.648.097

1. Pour plus de détails, voir note annexe 29 et section 1.3.1 « Capital » du chapitre « Financial Review » du présent rapport annuel.

2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 137.

3. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2023, voir tableau du résultat corrigé du présent rapport annuel à la page 193.

4. Cette colonne indique la réserve devenue disponible suite à la vente des actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2024 » du chapitre « Financial Review » du présent rapport annuel.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (nommée « la Société » ou « la Société-Mère » dans les états financiers) est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique de droit belge. La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0877.248.501. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 29. L'adresse du siège de la Société est la suivante : Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70).

Le groupe Aedifica (nommé « le Groupe » dans les états financiers) se compose de la Société-Mère et de ses filiales. Les filiales du groupe Aedifica sont présentées en note annexe 39.

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.

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le conseil d'administration le 18 février 2025. Les actionnaires d'Aedifica ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 13 mai 2025.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période de 12 mois allant du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 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 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^{er} janvier 2024, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- amendements à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2024) ;
- amendements à la norme IFRS 16 « Responsabilité locative dans une vente et cession-bail » (applicable au 1^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2025 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 16 janvier 2025) :

- 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^{er} janvier 2025) ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » (applicable au 1^{er} janvier 2027, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 sur la classification et l'évaluation des instruments financiers (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique » (applicable au 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026, sous réserve de l'approbation de l'UE).

Note annexe 2.2 : Résumé des informations importantes sur les méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés. La numérotation des paragraphes ci-dessous fait référence aux rubriques du bilan et du compte de résultats.

Principes de consolidation – Filiales

Toutes les entités dans lesquelles Aedifica détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de vote ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de la consolidation globale. La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats. Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister. Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Principes de consolidation – Entreprises associées ou co-entreprises

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans un accord conjoint. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue, mais ne constitue pas un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Une co-entreprise est un accord conjoint dans lequel les parties ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le contrôle conjoint est le partage contractuel d'un accord, qui n'existe que lorsque les décisions relatives aux activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties.

Selon la méthode de la mise en équivalence, lors de la comptabilisation initiale, la participation dans une entreprise associée ou une co-entreprise est comptabilisée au coût, et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

Principes de consolidation – Partenariat

Tout accord dans lequel les parties ont un contrôle conjoint qui leur attribue des droits sur les actifs et des obligations sur les passifs et qui, suivant les conditions telles que décrites par la norme IFRS 11, est défini comme « activité conjointe », sera consolidé selon la méthode d'intégration proportionnelle (Aedifica n'avait qu'un seul partenariat de ce type, à savoir AKJV aux Pays-Bas, qui a pris fin en février 2024).

Devises étrangères

Aedifica est principalement active dans la zone euro. L'euro est la devise fonctionnelle du Groupe et des états financiers consolidés. La devise fonctionnelle des filiales britanniques est le livre sterling et celle pour les filiales suédoises est la couronne suédoise. Les transactions en devises étrangères sont converties dans la devise fonctionnelle respective des entités du Groupe au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les gains et pertes de change résultant du règlement de ces transactions ou de la conversion des actifs et passifs monétaires détenus en devises étrangères sont comptabilisés dans le compte de résultats. Les exceptions concernent les prêts en devises qui couvrent les investissements dans des filiales étrangères et les emprunts intragroupe qui répondent à la définition d'un investissement net dans une activité à l'étranger. Dans ces cas, les différences de change sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres jusqu'à la cession de l'investissement.

Consolidation d'entités étrangères

Les actifs et passifs des entités étrangères sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de la clôture de l'exercice. Le compte de résultats est converti au cours moyen de la période ou au cours de change au comptant pour les éléments significatifs. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et comptabilisées dans le compte de résultats du Groupe au moment de la cession de cette activité.

Les principaux taux de change utilisés pour convertir les montants exprimés en devises étrangères au cours de l'exercice comptable 2024 sont :

- bilan: 1 € = 0,82735 £
- compte de résultats: 1 € = 0,84662 £
- bilan: 1 € = 11,45817 SEK
- compte de résultats: 1 € = 11,43639 SEK

I.A. Goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition en lien avec la norme IFRS 3. L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

I.B. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 14,29 % (7 ans) à 33 % (3 ans).

I.C. Immeubles de placement

1. Comptabilisation initiale

1.1 Valeur d'acquisition

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de conseil, les indemnités de renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

1.2 Valeur d'investissement

La « valeur d'investissement » est définie comme la valeur estimée par un expert en évaluation, dont les coûts de transfert ne sont pas déduits (également appelée « valeur brute du capital »).

1.3 Juste valeur

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent en portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés par les experts indépendants à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés en Belgique est calculée comme suit :

- immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € : La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par l'Association BE-REIT) ;
- immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 - 1) lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par l'Association BE-REIT) ;
 - 2) lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

En 2016, les experts évaluateurs indépendants ont réévalué de manière approfondie ce pourcentage sur base un échantillon de transactions représentatif du marché. A la suite de cette réévaluation, celui-ci a été maintenu à 2,5 %.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats.

1.4 Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C.1.1 (« Valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la juste valeur conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C.1.1, la différence est comptabilisée sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice, c'est-à-dire en déduction du résultat net. Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

- a) les rénovations lourdes: celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- b) les aménagements: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif du bilan pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Les frais susceptibles d'être capitalisés portent sur les matériaux, la main-d'œuvre, les études techniques et les honoraires ou frais de personnel. Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont activés pour des projets d'une durée supérieure à un an.

3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres d'Aedifica

3.1 Amortissements

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de juste valeur et n'opère donc pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la Société.

3.2 Lors d'une opération sur titres de la SIR

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle sont évalués par les experts chaque fois qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

3.3 L'évaluation trimestrielle

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur tous les trimestres sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des comptes. La valeur comptable des biens immobiliers reprise dans les comptes correspond dès lors à la juste valeur à laquelle ils sont évalués par les experts indépendants travaillant pour le compte d'Aedifica.

3.4 Comptabilisation des mutations de juste valeur

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats de l'exercice sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables. Si la Société n'occupe qu'une partie marginale de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

6. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocat, d'architecte et autres frais de consultance technique et autres). Si cette valeur est différente de la juste valeur estimée par l'expert indépendant, la différence est comptabilisée en compte de résultats de manière à ramener la valeur comptable du projet de développement concerné à sa juste valeur. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

7. Droit d'utilisation sur terrain

Les droits d'utilisation sur terrains comptabilisés au bilan pour la concession ou l'emphytéose ou les contrats de location assimilés (à la suite de la norme IFRS 16), sont également considérés comme un immeuble de placement.

8. Réserve foncière

En 2023, Aedifica a créé une nouvelle catégorie de « réserve foncière » qui comprend tous les terrains sans projets engagés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

I.D. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles, et dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. L'approche de la valorisation par composant n'est pas applicable (matérialité négligeable). On applique des amortissements linéaires prorata temporis. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

- installations, machines et outillage : 20 % ;
- autre mobilier : 20 % ;
- matériel roulant : 20 % à 25 % ;
- matériel informatique : entre 20 % et 33 %.

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la valeur du droit d'utilisation des voitures de société et des immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe. Cette valeur est amortie linéairement sur la durée de vie des contrats.

I.E. Actifs financiers non courants

1. Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultat.

Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9 sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

2. Autres actifs financiers non courants

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat. Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

I.H. Actifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique, les actifs d'impôt différé concernent principalement les pertes non réalisées sur la différence entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles, étant donné que nous anticipons que la perte fiscale effective (en cas de vente) peut être compensée par le revenu imposable de l'entité concernée dans un avenir prévisible.

I.I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Les participations dans des entreprises associées et co-entreprises représentent les participations détenues par le Groupe dans des entreprises où le Groupe ne possède pas le contrôle ou uniquement un contrôle conjoint. Selon la méthode de la mise en équivalence, lors de la comptabilisation initiale, la participation dans une entreprise associée ou une co-entreprise est comptabilisée au coût, et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

Il s'agit d'Immobe SA, MMCG 2 DEVCO 2 Ltd, MMCG 2 DEVCO 3 Ltd et Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV pour les entreprises associées. Les sociétés MMCG 2 DEVCO 2 Ltd (en février) et MMCG 2 DEVCO 3 Ltd (en juillet) ont été entièrement acquises dans le courant de l'année 2024.

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur, conformément à la norme IFRS 5.

II.C/D/E. Créances

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées selon (i) l'hypothèse de la direction sur les créances impayées de plus de 120 jours et (ii) selon la méthode simplifiée de « l'expected credit loss » (ECL), conformément à la norme IFRS 9.

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

I.A. et II.A. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le Groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est hautement probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

I.C.b. Autres passifs financiers non courants : Autres

La Société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la partie long terme de la dette de leasing associé aux voitures de société, aux immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe et les droits d'utilisation sur terrains pour la cession ou l'emphytéose – ou les contrats de location assimilés. Cette valeur est amortie selon « l'effective interest rate method ».

I.F. Passifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

II.B/D/E. Dettes courantes

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date du bilan. Les gains ou pertes de change relatifs à la réévaluation des dettes en devises sont comptabilisés au compte de résultat, à l'exception des gains et pertes de change liés à une couverture d'un investissement net étranger, ces derniers étant comptabilisés directement dans le résultat global.

II.F. Comptes de régularisation au passif

Les indemnités pour résiliation anticipée de bail sont comptabilisées dans le compte de résultat lorsqu'il est hautement probable qu'Aedifica perçoit les indemnités. Pour évaluer la possibilité de recouvrer les indemnités, Aedifica ne tiendra compte que de la capacité et de l'intention du client de payer ce montant lorsqu'il est dû.

I. à XV. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'objectif des rubriques I à XV est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location, y compris les frais généraux de la Société.

L'ensemble des contrats de location conclus chez Aedifica sont des contrats de type location simple dont Aedifica est le bailleur pour les raisons suivantes :

- il n'y a pas de transfert de propriété de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location ;
- le preneur n'a pas la possibilité d'acheter l'actif sous-jacent à un prix sensiblement inférieur à la juste valeur ;
- la durée du contrat de location est généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif.

Les gratuités locatives sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, conformément à la norme IFRS 16.

XVI. à XIX. Résultat sur le portefeuille

L'objectif des rubriques XVI à XIX est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats :

- plus et moins-values réalisées : les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement » ;
- plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement » ;
- commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

En principe, les droits de mutation sont à charge de l'acquéreur de l'immeuble, sauf en cas de vente « acte en main ». Dans ce cas, les droits de mutation sont à charge du vendeur et donc déduit du prix de vente et de facto de la plus-value de réalisation.

XXV. à XXVI. Impôts des sociétés et Exit tax

La rubrique XXV comprend l'impôt courant et les impôts différés.

L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats. C'est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux exercices précédents.

Lorsqu'un immeuble est acquis dans un pays où le revenu net est soumis à l'impôt sur les sociétés, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente et la moins-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question). A l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, l'impôt différé est reconnu en compte de résultat.

La rubrique XXVI reprend l'exit tax. C'est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée au niveau de la société et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Cette taxe sera payée lorsque la société sera fusionnée avec la société mère ayant le statut de SIR.

Lorsque la fusion ou l'agrément intervient, la provision se transforme en dette et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Assurance groupe

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats conclus par Aedifica en Belgique sont considérés comme des régimes à contribution définie. Ces contrats sont analysés en note annexe 30.

« Equity incentive plan » de Hoivatilat

Les employés de Hoivatilat Oyj bénéficient d'un equity incentive plan. Ce plan offre aux participants la possibilité de recevoir des actions d'Aedifica ou l'équivalent en espèces et ceci en récompense pour l'atteinte des objectifs liés aux critères de revenus fixés séparément par le conseil d'administration de Hoivatilat pour chaque période comptable.

Le conseil d'administration décidera pour chaque participant du montant de sa récompense maximale et ce pour chaque période comptable. La prime maximale est exprimée en actions d'Aedifica ou équivalent.

Le plan comprend deux volets :

- Un nombre d'actions de Hoivatilat Oyj converties en actions Aedifica.
- Une contribution en espèces utilisée pour couvrir les taxes et autres charges applicables.

Aedifica a le choix entre l'émission de nouvelles actions d'Aedifica, la distribution d'actions existantes ou à un paiement en espèces.

Conformément aux recommandations de la norme IFRS 2, les montants relatifs à l'equity incentive plan sont comptabilisés dans les fonds propres avec le compte de résultats en contrepartie dans les comptes consolidés.

En 2024, la dernière phase de cet 'incentive plan' a été payée.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 3: Secteurs opérationnels

Note annexe 3.1: Secteurs à présenter

A la suite des désinvestissements réalisés au cours de l'exercice 2018/2019 et à la décision de recentrer le portefeuille d'Aedifica sur l'immobilier de santé, il a été décidé d'ajuster les informations sectorielles du résultat d'exploitation et de les classer géographiquement à partir de l'exercice commençant le 1^{er} juillet 2019. Cette segmentation géographique reflète les marchés sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du Groupe et le reporting interne sur la base duquel le management prend ses principales décisions opérationnelles, tel que défini par IFRS 8.

Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Chaque groupe d'entités qui se trouve sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. Ceci concerne :

- les 51 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Clariane (précédemment connu comme le groupe Korian), dont les loyers représentent 9 % des loyers totaux de l'exercice 2024 (2023: 10 %), présentés dans les secteurs « Belgique », « Pays-Bas » et « Allemagne ».

Les loyers considérés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la Société sur la durée de l'exercice et comptabilisés conformément aux normes IFRS. Ils diffèrent des loyers contractuels qui représentent le loyer annuel tel que mentionné dans les contrats et qui ne tiennent pas compte du lissage des gratuités locatives et autres avantages.

SOMMAIRE

Note annexe 3.2: Information sectorielle

(x 1.000 €)	31/12/2024									
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
SOMMAIRE	RÉSULTAT SECTORIEL									
I. Revenus locatifs	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	28	-87	-81	-	-10	-7	-	-	-	-157
Résultat locatif net	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	457	3.279	1.131	785	2.854	108	355	-	-	8.969
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	-467	-3.274	-1.095	-785	-2.765	-108	-358	-	-	-8.852
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	11	-12	106	-1	539	-22	-	-	-	621
Résultat immobilier	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
IX. Frais techniques	-301	-1.295	-746	36	-1.235	-259	-107	-	-	-3.907
X. Frais commerciaux	-	-	-39	-	-	-	-	-	-	-39
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-5	-	-135	-	-5	-	-	-145
XII. Frais de gestion immobilière	-882	-1.966	-1.010	-2.545	-	-145	-284	-86	-	-6.918
XIII. Autres charges immobilières	103	-20	-464	-	-1.117	-1	-	-53	-	-1.552
Charges immobilières	-1.080	-3.281	-2.264	-2.509	-2.487	-405	-396	-139	-	-12.561
Résultat d'exploitation des immeubles	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.074	-35.074
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-831	-831
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
ACTIF SECTORIEL	ACTIF SECTORIEL									
Immeubles de placement en exploitation	1.254.966	1.161.466	665.440	1.254.329	1.131.710	40.485	424.760	2.122	-	5.935.278
Projets de développement	-	4.864	-	19.852	38.190	-	10.496	22.275	-	95.677
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.330	-	-	70.681	-	-	-	-	74.011
Réserve foncière	3.358	5.467	-	-	570	-	1.120	2.450	-	12.966
Immeubles de placement	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	-	6.117.932
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.207
Autres actifs ¹	31.092	-	494	-	87.363	-	-	-	126.736	245.685
Total actif										6.463.824
Capitaux propres	Capitaux propres									
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.642.975	3.642.975
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	5.122	5.122
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.815.727	2.815.727
Total des capitaux propres et du passif										6.463.824
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR²	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	-	5,9%

1. Les montants en Belgique et aux Pays-Bas sont liés aux participations mises en équivalence (voir note annexe 16 pour plus de détails) et le montant en Finlande est lié au goodwill (voir note annexe 19 pour plus de détails). La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.

2. Le rendement brut 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

(x 1.000 €)	31/12/2023									TOTAL
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-550	-191	-17	-354	-22	-	-	-	-	-1.134
Résultat locatif net	72.700	60.969	38.186	64.439	54.247	4.226	18.006	267	-	313.040
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	295	2.975	1.073	674	1.769	102	305	-	-	7.193
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	-299	-2.985	-1.031	-678	-1.807	-100	-305	-	-	-7.205
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-5	-4	-80	-1	40	-41	1	-	-	-90
Résultat immobilier	72.691	60.955	38.148	64.434	54.249	4.187	18.007	267	-	312.938
IX. Frais techniques	-375	-936	-733	-226	-589	-286	-24	-	-	-3.169
X. Frais commerciaux	-	-	-58	-	-	-	-	-	-	-58
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-1	-5	-23	-3	-82	-	-	-	-	-114
XII. Frais de gestion immobilière	-809	-1.555	-1.215	-2.447	-4	-117	-226	-79	-	-6.452
XIII. Autres charges immobilières	-199	-2	-326	-	-897	-	-	-	-	-1.424
Charges immobilières	-1.384	-2.498	-2.355	-2.676	-1.572	-403	-250	-79	-	-11.217
Résultat d'exploitation des immeubles	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-	301.721
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.740	-35.740
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-171	-171
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-35.911	265.810
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.224.306	1.145.874	651.180	1.010.674	1.027.080	74.788	393.084	2.578	-	5.529.564
Projets de développement	5.285	29.016	6.450	16.476	69.890	15.035	19.601	7.197	-	168.950
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.385	-	-	69.787	-	-	-	-	73.172
Réserve foncière	3.358	8.790	1.880	-	430	592	1.120	2.500	-	18.671
Immeubles de placement										5.790.357
Actifs détenus en vue de la vente	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	-	58.158
Autres actifs ¹	35.491	-	494	-	117.597	-	-	-	174.714	328.296
Total actif										6.176.811
Capitaux propres										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.575.862	3.575.862
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	5.039	5.039
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.595.910	2.595.910
Total des capitaux propres et du passif										6.176.811
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	5,8%	6,1%	5,6%	-	-	5,8%

1. Les montants en Belgique et aux Pays-Bas sont liés aux participations mises en équivalence (voir note annexe 16 pour plus de détails) et le montant en Finlande est lié au goodwill (voir note annexe 19 pour plus de détails). La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.
2. Le rendement brut 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 4: Résultat locatif net

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	337.665	313.597
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	473	577
REVENUS LOCATIFS	338.138	314.174
Loyers à payer sur locaux pris en location	-3	0
Réductions de valeur sur créances commerciales	490	-362
Amortissements sur créances commerciales	-644	-772
CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-157	-1.134
RÉSULTAT LOCATIF NET	337.981	313.040

Le Groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Même si la durée du contrat de location est généralement longue, les critères permettant de classer les contrats de location en tant que contrats de location-financement ne sont pas remplis pour les raisons suivantes :

- il n'y a pas de transfert de propriété de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location ;
- le preneur n'a pas l'option d'acheter l'actif sous-jacent à un prix significativement inférieur à la juste valeur ;
- la durée du contrat de location est généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif.

Pour ces trois raisons, les contrats de location sont classés comme des contrats de location simple. Plus de 99 % des revenus de ces contrats de location simple sont liés à des loyers fixes.

L'augmentation des loyers perçus par rapport à la période précédente est liée à la croissance du portefeuille au cours de l'exercice 2024 et de l'indexation annuelle.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par la norme IFRS 16.97 se base sur les hypothèses suivantes, qui sont conservatrices :

- baux à long terme : pas d'inflation ;
- les loyers en devises étrangères au Royaume-Uni et en Suède sont convertis selon le taux de change moyen de 2024, soit respectivement 0,84662 EUR/GBP et 11,43639 EUR/ SEK.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante:

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
A un an au plus	355.200	324.277
Entre un et deux ans	354.660	323.945
Entre deux et trois ans	354.660	323.795
Entre trois et quatre ans	354.292	323.795
Entre quatre et cinq ans	352.368	322.266
A plus de cinq ans	4.977.761	4.631.577
TOTAL	6.748.939	6.249.654

Les revenus locatifs comprennent 1.403 k€ de loyers conditionnels en 2024 (31 décembre 2023 : 1.187 k€).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 5 : Résultat immobilier

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	337.981	313.040
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	3	0
RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES	3	0
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	2.657	1.530
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	6.312	5.663
RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	8.969	7.193
FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL	0	0
Charges locatives exposées par le propriétaire	-2.533	-1.475
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-6.319	-5.730
CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS	-8.852	-7.205
Frais de maintenance et de service	-3.268	-2.652
Refacturation des frais de maintenance et de service	3.889	2.562
AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION	621	-90
RÉSULTAT IMMOBILIER	338.722	312.938

Note annexe 6 : Résultat d'exploitation des immeubles

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT IMMOBILIER	338.722	312.938
Réparations et entretiens	-2.773	-1.655
Primes d'assurances	-330	-459
Frais de personnel	0	42
Honoraires experts	-804	-1.097
FRAIS TECHNIQUES	-3.907	-3.169
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	0	0
Autres	-39	-58
FRAIS COMMERCIAUX	-39	-58
Charges	-145	-114
CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	-145	-114
Honoraires versés aux gérants (externes)	-281	-257
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-6.637	-6.195
FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-6.918	-6.452
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.552	-1.424
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.552	-1.424
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	326.161	301.721

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 7 : Frais généraux de la Société

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	326.161	301.721
Avocats/notaires	-1.233	-1.889
Auditeurs/experts-comptables	-1.246	-953
Experts immobiliers	-1.616	-1.917
IT	-2.259	-1.710
Assurances	-225	-787
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-651	-720
Administrateurs et dirigeants effectifs	-4.858	-4.421
Frais de personnel	-10.951	-11.455
Amortissements sur autres immobilisations	-2.508	-2.180
Taxes	-2.135	-1.451
Conseil fiscal	-1.735	-2.758
Frais de recrutement	-307	-290
Frais de voyage et de représentation	-671	-563
Autres	-4.679	-4.646
Services financiers	-609	-617
Voiture	-522	-561
Charges sur locaux pris en location	-652	-727
Matériel de téléphonie/abonnement	-175	-176
Formation	-313	-356
Matériel de bureau	-247	-250
Prestation de tiers	-2.498	-2.391
Autres	337	432
Frais généraux de la société	-35.074	-35.740
Autres revenus et charges d'exploitation	-831	-171
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	290.256	265.810

Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	142	129
Mandat de Commissaire (filiales)	543	639
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés et des associations	12	64
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.)	0	2
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	47	14
TOTAL	744	848

Transactions avec les parties liées

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Avantages à court terme	4.501	4.150
Avantages postérieurs à l'emploi	272	271
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paielements fondés sur des actions	85	0
TOTAL	4.858	4.421

Les transactions avec les parties liées (au sens de la norme IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (4.858 k€ pour l'exercice 2024 et 4.421 k€ pour l'exercice 2023).

Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors dirigeants effectifs et administrateurs présentés ci-dessus) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Frais techniques (voir note annexe 6)	0	42
Frais généraux (voir note annexe 7)	-10.951	-11.455
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 6)	-6.637	-6.195
TOTAL	-17.588	-17.608

Nombre d'employés à la clôture de l'exercice et équivalents temps plein (hors administrateurs) :

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice:	131	127
Employés	126	122
Personnel de direction	5	5
EQUIVALENTS TEMPS PLEIN (HORS PERSONNEL DE DIRECTION) DURANT L'EXERCICE	123,6	120,0

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 8 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	80.331	73.091
Valeur comptable des immeubles vendus (juste-valeur des actifs cédés)	79.957	73.947
TOTAL	374	-856

La liste des principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont détaillées en note annexe 37.

Les ventes nettes d'immeubles en 2023 comprend l'indemnisation reçue des locataires pour la perte de la juste valeur liée à la vente d'actifs, en raison de la résiliation anticipée du bail.

Note annexe 9 : Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n'a reconnu aucun résultat sur vente d'autres actifs non financiers.

Note annexe 10 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Belgique	-17.404	-27.229
Allemagne	-16.882	-75.259
Pays-Bas	13.167	-24.093
Royaume-Uni	35.050	20.854
Finlande	1.165	-12.108
Suède	-1.183	-6.834
Irlande	2.254	-18.465
Espagne	-972	-502
TOTAL	15.195	-143.636
Dont:		
Immeubles de placement en exploitation	25.489	-124.135
Projets de développement	-5.129	-14.244
Droits d'utilisation sur terrains	-1.749	-1.367
Réserve foncière	-3.416	-3.890

En 2024, les changements les plus importants sont observés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande. Ces changements sont expliqués ci-dessous :

- **Allemagne** : En 2024, le marché de l'immobilier de santé a continué à ressentir l'impact des défis de 2023, notamment l'inflation, les changements dans l'environnement de financement et les pressions accrues sur les coûts. Cela a conduit à des changements supplémentaires sur le marché des opérateurs, les sites de certains opérateurs qui étaient devenus insolvable en 2023 ayant été repris. Toutefois, les rendements « prime » pour les maisons de repos et les résidences-services sont restés stables tout au long de l'année, ce qui indique que le processus d'ajustement des prix est susceptible de se stabiliser.
- **Pays-Bas** : La juste valeur du portefeuille a augmenté en 2024 en raison du sentiment positif du marché. La baisse des taux d'intérêt se traduit par une diminution des exigences de rendement pour les investisseurs immobiliers. L'augmentation de la juste valeur est également due à l'indexation des revenus locatifs.
- **Royaume-Uni** : La valorisation du portefeuille a encore augmenté en 2024, grâce à de bonnes performances commerciales et à des couvertures locatives plus élevées dans l'ensemble du portefeuille. Cette croissance a été soutenue par l'achèvement et l'ajout de nouvelles maisons de repos.
- **Irlande** : En 2024, le portefeuille a légèrement augmenté, sous l'effet des hausses de loyers, de l'indexation et de l'achèvement de projets.

Pour plus de détails, voir la section 1.3 « Tendances du marché » du chapitre « Portefeuille ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 11 : Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Pertes de valeur sur goodwill	-30.235	-26.072
Autres	0	0
TOTAL	-30.235	-26.072

Au cours de l'exercice, le Groupe a comptabilisé une perte de valeur sur le goodwill liée à l'acquisition Hoivatilat Oyj (voir note annexe 19 pour plus d'informations).

Note annexe 12 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts refacturés	324	2.181
Autres	647	825
TOTAL	971	3.006

Les revenus financiers de 2024 comprennent principalement 0,3 million € d'intérêts perçus sur le prêt externe accordé aux entreprises associées (0,9 million € en 2023) et 0,5 million € d'intérêts reçus sur les comptes et dépôts bancaires.

Les revenus financiers de 2023 comprennent également 1,2 million € de refacturation des intérêts qui sont désormais présentés dans les charges d'intérêts nettes (voir note annexe 13) et 0,4 million € d'écarts de change réalisés et non réalisés.

Note annexe 13 : Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts nominaux sur emprunts	-87.500	-76.824
Emprunts bilatéraux - taux flottant or fixe	-61.189	-55.060
Billets de trésorerie à court terme - taux flottant	-12.240	-7.892
Crédit d'investissement - taux flottant or fixe	-3.346	-3.338
Billets de trésorerie à long terme - taux fixe	-1.396	-1.394
Obligations - taux fixe	-3.753	-3.747
Placement privé - taux fixe	-5.576	-5.393
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-1.278	-2.126
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-16.845	-16.965
Sous-total	-18.123	-19.091
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4.751	7.528
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	50.065	39.188
Sous-total	54.816	46.716
Activation et refacturation des charges d'intérêt	5.539	5.716
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-1.429	-1.393
Autres charges d'intérêts	-4	-128
TOTAL	-46.701	-45.004

En 2024, l'augmentation des intérêts sur les emprunts a été partiellement compensée par l'augmentation des produits résultant d'instruments de couverture autorisés et des activations et refacturations des charges d'intérêt. En 2023, les intérêts refacturés ont été présentés dans les revenus financiers (voir note annexe 12).

Les charges et les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés ou reçus par Aedifica relatifs aux dérivés présentés en note annexe 23 et détaillés en note annexe 32. Les variations de juste valeur de ces dérivés comptabilisées en résultat sont mentionnées en note annexe 15.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 14 : Autres charges financières

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Frais bancaires et autres commissions	-5.082	-5.069
Autres	-94	-112
TOTAL	-5.176	-5.181

Les autres charges financières comprennent principalement 3.514 k€ de commissions sur lignes de crédit non utilisées (2023 : 3.514 k€).

Note annexe 15 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.238	-50.548
Sous-total	-18.238	-50.548
Autres	-470	-330
TOTAL	-18.708	-50.878

La ligne « Autres » représente la variation de la juste valeur des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 23 et 42).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 16 : Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Le 1^{er} juillet 2018, Aedifica a transféré la branche d'activité d'exploitation des appartements meublés et non meublés dans une société distincte (Immob SA), qui était initialement contrôlée à 100 % par Aedifica SA.

Ensuite, Aedifica SA a vendu progressivement sa participation dans Immobe SA (en 2 phases) à Primonial European Residential Fund :

- phase 1 : vente de 50 % (moins une action) au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 31 octobre 2018 pour plus d'informations).
- phase 2 : vente d'une tranche supplémentaire de 25 % (plus deux actions) au cours du troisième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 27 mars 2019 pour plus d'informations).

A la suite de la vente de la phase 2, Immobe SA n'est plus une société de périmètre et est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

Le 7 juillet 2022, Aedifica a créé une co-entreprise (avec une participation de 50 %) avec Sonneborgh Ontwikkeling BV pour l'acquisition d'une société immobilière propriétaire d'un terrain aux Pays-Bas. L'objectif d'Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV est d'obtenir des permis de construire et d'ériger une maison de repos. Une fois achevé, le bâtiment sera transféré à Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, une autre société contrôlée par Aedifica.

Le 1^{er} avril 2022 et le 9 septembre 2022, Aedifica UK Ltd a acquis une participation de 25 % dans deux sociétés immobilières britanniques propriétaires de terrains (MMCG 2 Devco 2 Ltd et MMCG 2 Devco 3 Ltd, respectivement). La valeur des actions acquises s'élève à 268 £ pour chaque société. Les actions restantes sont détenues par Maria Mallaband Care Group, qui développe une maison de repos sur chacun des terrains. À l'achèvement des bâtiments en 2024, Aedifica UK Ltd a acquis la pleine propriété des biens immobiliers achevés en prenant le contrôle des actions restantes dans les sociétés.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur comptable au début de l'exercice	35.985	40.824
Acquisition de titres d'entreprises associées ou co-entreprises	43	25
Cession de titres résultant en l'application de la méthode de consolidation par mise en équivalence (auparavant: intégration globale)	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-571	-256
Impact sur les capitaux propres des dividendes reçus	-399	-1.115
Distribution de primes d'émission	-3.471	-3.492
Autres	-1	-1
Valeur comptable au terme de l'exercice	31.586	35.985

Société	Immob SA	Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV
Secteur	Immeubles à appartements	Immobilier de santé
Pays	Belgique	Pays-Bas
% de détention par le Groupe	24,97%	50,00%
Actionnaires associés	Primonial European Residential Holdco Sarl	Sonneborgh Ontwikkeling BV
Date de la création de la société	Juin 2018	Octobre 2015
Montant de la quote-part du Groupe dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2024
Résultat net (100%)	-2.119	-84
Autres éléments du résultat global	0	0
Résultat global	-2.119	-84
% de détention par le Groupe	24,97%	50,00%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-529	-42
Montant de la participation du Groupe (x 1.000 €)		
Participations dans des entreprises accociées ou co-entreprises	31.092	494

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 17 : Impôts

(x 1.000 €)	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAL
Impôts des Sociétés	-421	-2.753	3.333	-4.065	-68	-8	-158	0	-4.140
Exit tax	135	0	0	0	0	0	0	0	135
Impôts différés	0	-4.620	0	23.055	-9.301	-5.086	-522	165	3.691
TOTAL	-286	-7.373	3.333	18.990	-9.369	-5.094	-680	165	-314

(x 1.000 €)	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAL
Impôts des Sociétés	-445	-2.417	8.417	-3.074	-114	-68	-994	0	1.305
Exit tax	54	0	0	0	0	0	0	0	54
Impôts différés	0	5.773	19.788	-2.438	952	729	-375	-169	24.260
TOTAL	-391	3.356	28.205	-5.512	838	661	-1.369	-169	25.619

Les impôts se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax.

Les impôts des Sociétés se composent principalement de l'impôt sur le résultat généré à l'étranger, de l'impôt sur le résultat des filiales consolidées et, dans une moindre mesure, de l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.)

Les impôts différés découlent quant à eux généralement de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40 quand un immeuble est situé dans un pays où le revenu net est soumis à l'impôt sur les sociétés. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA Earnings* (voir note annexe 24).

Comme les critères de seuil de revenu (comme détaillé dans la norme IAS 12 – « Règles modèles du pilier deux de l'OCDE ») ne sont pas satisfaits, le Groupe est exempté d'appliquer les règles du modèle du Pilier deux sur les actifs et passifs d'impôts différés.

Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas

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

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

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

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

Le régime UK REIT

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

Dans ce contexte, Aedifica a transféré ses activités immobilières au Royaume-Uni, à Jersey et sur l'Île de Man dans la société AED UK Holdings Ltd, récemment constituée. Cette entité non cotée détient désormais les actions de toutes les filiales britanniques du groupe Aedifica. Le 30 janvier 2024, la holding a notifié à HMRC son intention de devenir une REIT. Par conséquent, la période comptable sous le régime REIT a commencé le 1^{er} février 2024. Les établissements situés à Jersey et à l'île de Man ne bénéficient pas du régime UK REIT.

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

En 2024, les impôts différés passifs comptabilisés sur le portefeuille situé au Royaume-Uni ont été repris à la suite de l'obtention du régime UK REIT.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 18 : Résultat par action

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

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	204.831	24.535
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	43.706.129
EPS de base (en €)	4,31	0,56
EPS dilué (en €)	4,31	0,56

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 43). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net (part du groupe)	204.831	24.535
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 10)	-15.195	143.636
Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 8)	-374	856
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (voir notes annexes 17 et 24)	-3.826	-24.314
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement (voir notes annexes 8 et 17)	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 15)	18.708	50.878
Réductions de valeur sur goodwill (voir note annexe 11)	30.235	26.072
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	592	574
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-390	-2.658
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	234.581	219.579
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* par action (en €)	4,93	5,02
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	4,93	5,02

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure à la page 196 du présent rapport annuel.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 19 : Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur brute au début de l'exercice	165.284	165.204
Réductions de valeur cumulées au début de l'exercice	-47.687	-21.535
Valeur comptable au début de l'exercice	117.597	143.669
Valeur brute - Entrées / Transfert	0	0
Valeur brute - Sorties	0	0
Valeur brute - Augmentation/diminution due au taux de change	168	80
Réductions de valeur - Entrées	-30.235	-26.072
Réductions de valeur - Sorties	0	0
Réductions de valeur - Augmentation/diminution due au taux de change	-168	-80
Ecart d'arrondi	1	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	87.363	117.597
dont : valeur brute	165.453	165.284
réductions de valeur cumulées	-78.090	-47.687

Conformément aux exigences de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le Groupe a principalement analysé la valeur comptable du goodwill.

La valeur brute du goodwill relative à l'acquisition en 2020 de Hoivatilat Oyj reste inchangée (161.726 k€). Elle résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj) et la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque Aedifica Group a fait l'acquisition de Hoivatilat Oyj, la société disposait déjà d'une équipe de développement complète et opérationnelle. Le goodwill payé par Aedifica Group est la reconnaissance des capacités techniques, du savoir-faire et des connaissances du marché local qui permettent aujourd'hui à Hoivatilat Oyj d'atteindre ses objectifs de développement. Depuis l'acquisition en janvier 2020, la société a réalisé avec succès ses objectifs de développement et reste en ligne avec les attentes du management.

L'ajout de goodwill en 2021 (3.043 k€ dans les comptes d'Aedifica UK Limited, l'acquéreuse) provient de l'acquisition de Layland Walker Ltd (renommé Aedifica UK Management Ltd), la société de gestion immobilière d'Aedifica au Royaume-Uni. Il résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Layland Walker Ltd) et la juste valeur de l'actif net acquis. Un ajustement de prix a été réalisé en 2022 en accord avec les termes du contrat de vente et s'est soldé par l'ajout de 44 k€ au goodwill (soit 40 k€ dans les comptes d'Aedifica UK Limited). Le goodwill relatif à Aedifica UK Management Limited a été entièrement déprécié en 2021 et 2022. La variation de taux de change entre l'Euro et la livre sterling par rapport au 31 décembre 2023 a entraîné une augmentation de la valeur brute et des réductions de valeur cumulées de 168 k€.

Test de dépréciation

Le 31 décembre 2024, le goodwill lié à l'acquisition de Hoivatilat Oyj a été soumis à un test de dépréciation en comparant la valeur comptable des unités génératrice de trésorerie auxquelles le goodwill est attribué avec les valeurs recouvrables de ces unités génératrice de trésorerie. Les unités génératrice de trésorerie auxquelles le goodwill est attribué sont les immeubles de placement et des projets de développement existant en Finlande, ainsi que les développements futurs en Finlande qui sont permis par l'équipe de développement locale, tel que définis dans les objectifs définis lors de l'acquisition.

La détermination de la valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie implique l'utilisation d'estimations par le management. Les méthodes utilisées pour calculer la valeur recouvrable comprennent des méthodes fondées sur les flux de trésorerie actualisés et des méthodes qui sont basées sur les prix du marché. Les évaluations basées sur des flux de trésorerie actualisés se réfèrent à des projections définies dans les plans financiers qui ont été approuvés par le management et sont également utilisées en interne. L'horizon de planification choisi reflète les hypothèses d'évolution du marché à court et moyen terme et est pris en compte pour le calcul de la rente perpétuelle. La valeur finale sera atteinte à la fin de l'horizon de planification, compte tenu de la réalisation du pipeline de développement.

Au 31 décembre 2024, la valeur recouvrable est la juste valeur diminuée des frais de cession des actions d'Hoivatilat Oyj. La juste valeur diminuée des frais de cession est établie par le Groupe sur la base des flux de trésorerie nets futurs estimés pour les quatre prochaines années, à partir des loyers des immeubles de placement et projets de développement sous-jacents (selon les baux avec les locataires), des dépenses d'entretien et de la gestion du portefeuille immobilier et de la valeur des activités de développement. Les flux de trésorerie au-delà des quatre premières années de planification sont extrapolés à l'aide d'un taux de croissance final approprié. Cette juste valeur est considérée comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur. Les paramètres les plus sensibles lors de la détermination de la juste valeur diminuée des frais de cession sont la réalisation du pipeline de développement durant les quatre prochaines années, le taux d'indexation (qui impacte aussi directement le taux de croissance final) et le taux d'actualisation. Elles proviennent principalement de sources internes et sont basées sur l'expérience passée et complétées par les attentes internes actuelles. De plus, elles sont appuyées par des données de marché et des estimations externes. Toute modification future des hypothèses susmentionnées pourrait avoir un impact significatif sur la juste valeur des unités génératrices de trésorerie.

Hypothèses utilisées pour le calcul de la juste valeur diminuée des frais de cession de Hoivatilat :

- La projection des flux de trésorerie (basée sur le budget approuvé par le management) utilisée pour déterminer la valeur des immeubles de placement et des projets de développement en cours couvre 4 ans à partir de la date du test.
- Le taux d'indexation appliqué sur les 4 années de projection des flux de trésorerie est basé sur un indice des prix de la consommation en Finlande et varie selon chaque contrat de location.
- Le taux de croissance terminal perpétuel appliqué au dernier flux de trésorerie du budget quadriennal s'élève à 2 %, ce qui correspond à l'objectif à long terme de la BCE (2 % dans le test de dépréciation de 2023).
- La valeur des activités de développement est déterminée sur base de l'hypothèse d'un pipeline de développement de 60 millions € par an (100 millions € par an dans le test de dépréciation de 2023) pendant quatre ans et d'une vente à l'issue de cette période. Le rendement sur la base du coût qui est utilisé pour déterminer les loyers du pipeline non engagé est d'environ 6.5 % (6,5 % lors du test de dépréciation 2023). Celui-ci est basé sur les hypothèses utilisées par les experts évaluateurs lors

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

de l'évaluation du portefeuille existant. Le changement climatique est l'une des variables que les experts intègrent dans leur évaluation.

- Des désinvestissements de 15 millions d'euros par an sur 4 ans sont considérés comme conformes au programme stratégique de rotation des actifs de la direction (non compris dans le test de dépréciation de 2023).
- Le taux d'actualisation est de 5,45 % (5,45 % lors du test de dépréciation 2023) et est basé sur le rendement moyen attendu sur le capital et la dette. Le management applique un modèle d'évaluation des actifs financiers basé sur des données de marché observables.

Les hypothèses utilisées dans notre modèle d'évaluation pour l'exécution des activités de développement et les dépenses d'entretien tiennent compte des exigences actuelles de durabilité applicables à ce type d'actifs en Finlande. Le changement climatique apporte des défis variés qui peuvent impacter négativement la valeur future des actifs (voir le facteur de risque 5. « Changement climatique » à la page 130).

Au 31 décembre 2023, la valeur comptable s'élevait à 1.213.634 k€ et la valeur recouvrable est de 1.187.562 k€.

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable est de 1.258.805 k€ et la valeur recouvrable est de 1.228.571 k€. La différence négative de 30.235 k€ est reconnue en réduction de valeur dans le compte de résultats consolidé.

Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par l'augmentation du taux d'actualisation.

Analyse de sensibilité	Changement du montant recouvrable (en %)	
	31/12/2024	31/12/2023
Variation de l'inflation		
+1,00%	23%	26%
+0,50%	11%	12%
-0,50%	-9%	-10%
-1,00%	-17%	-19%
Variation du taux d'actualisation		
+1,00%	-19%	-22%
+0,50%	-10%	-12%
-0,50%	12%	14%
-1,00%	26%	30%

L'analyse de sensibilité n'inclut pas l'effet consécutif d'une variable sur les autres car il n'y a pas de consensus sur la méthodologie à appliquer pour quantifier cet impact.

Note annexe 20 : Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée et sont principalement constituées de logiciels informatiques. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur brute au début de l'exercice	4.412	3.872
Amortissements au début de l'exercice	-2.749	-2.015
Valeur comptable au début de l'exercice	1.663	1.857
Entrées: éléments acquis séparément	194	540
Sorties	-104	0
Amortissements en compte de résultats	-809	-734
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	103	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.047	1.663
dont : Valeur brute	4.502	4.412
Amortissements	-3.455	-2.749

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 21 : Immeubles de placement

Note 21.1: Aperçu des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.935.278	5.529.564
+ Activa bestemd voor verkoop	100.207	58.158
+ Droits d'utilisation sur terrains	74.011	73.172
+ Réserve foncière	12.966	18.671
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.122.462	5.679.565
+ Projets de développement	95.677	168.950
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.218.139	5.848.515

Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 100,2 millions € au 31 décembre 2024. Il s'agit de cinq établissements situés au Royaume-Uni, de deux établissements situés en Allemagne, de deux établissements situés aux Pays-Bas et de 22 établissements situés en Suède qui sont considérés comme des actifs non stratégiques. Ces désinvestissements permettent soit d'optimiser la composition et la qualité des actifs de notre portefeuille, soit de générer du capital qui peut être recyclé pour financer de nouvelles opportunités d'investissement offrant de meilleurs rendements.

Les projets de développement sont détaillés dans le chapitre « Portefeuille » du présent rapport annuel.

En 2023, Aedifica a créé une nouvelle catégorie de « réserve foncière » qui comprend tous les terrains sans projets engagés.

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
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2023	5.365.071	184.295	5.549.366
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 (voir note annexe 10)	-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
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2023	5.529.564	168.950	5.698.514
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2024	5.529.564	168.950	5.698.514
Acquisitions	224.987	-	224.987
Cessions	-80.398	-	-80.398
Activation des charges d'intérêt	-	4.101	4.101
Activation de frais de développement	-	1.408	1.408
Activation d'autres dépenses	8.616	134.676	143.292
Etalement des gratuités locatives et concessions	10.158	-	10.158
Mises en exploitation	208.523	-208.523	-
Variation de la juste valeur (voir note annexe 10)	25.489	-5.129	20.360
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	47.947	363	48.310
Transferts à la réserve foncière	2.441	-169	2.272
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-42.049	-	-42.049
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2024	5.935.278	95.677	6.030.955

Le principal impact sur la différence de change nette sur les opérations à l'étranger est généré par les opérations du Groupe en livre sterling et, dans une moindre mesure, par ses opérations en couronne suédoise. Pour plus de détails sur la méthode d'évaluation des devises appliquée au sein du Groupe, voir note annexe 2.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé à la juste valeur au 31 décembre 2024 par les experts évaluateurs indépendants. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,92 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} turet – en section 1.12 des documents permanents du présent rapport annuel 2024). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de l'ordre de 100 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 21.2 : Acquisitions au cours de l'exercice

Les acquisitions de l'exercice, comme détaillées dans le chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel, 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 €)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation		
Immeubles contre espèces	113.622	41.150
Immeubles contre actions	0	0
Sociétés contre espèces	111.365	13.620
Sociétés contre actions	0	0
Projets de développement		
Immeubles contre espèces	0	3.245
Immeubles contre actions	0	0
Sociétés contre espèces	0	1.268
Sociétés contre actions	0	0
TOTAL	224.987	59.282

Le montant de 113.622 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 107.199 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.

Note 21.3: Méthode d'évaluation et données non observables

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie selon la norme IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1; Niveau 3: données non-observables. Au cours de l'exercice 2024, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.12 des documents permanents du présent rapport financier annuel.

La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas formellement déterminée, mais implicitement reconnue par le taux d'actualisation et le rendement de sortie dans le cas de la méthode DCF ou implicitement reconnue par le taux de capitalisation utilisé pour la méthode d'activation, y compris un facteur d'obsolescence du bâtiment. Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au moins égale

à la durée résiduelle du bail en cours. Le même principe s'applique à la marge opérationnelle des opérateurs, qui est implicitement prise en compte dans le taux d'actualisation et le taux de capitalisation.

Pour les autres données non observables non reprises dans le tableau à la page 163, voir la section 1 du chapitre « Portefeuille » et « Tableau récapitulatif des immeubles de placement » dans le chapitre « Informations complémentaires ».

L'évaluation des immeubles est basée sur un taux d'occupation de 100% pour la totalité du portefeuille d'immobilier de santé. Les différents paramètres appliqués dans la méthode de capitalisation peuvent varier en fonction de la localisation des immeubles, de la qualité de l'immeuble, de la qualité de l'exploitant, de la durée du bail, la taille du bâtiment, les mètres carrés par unité, etc. Il en résulte des différences significatives entre les montants minimum et maximum pour ces données non observables. Le taux de capitalisation est déterminé par l'expert évaluateur sur base de données économiques et de benchmarking et prend en compte une prime de risque. Une des variables influençant la prime de risque est liée au changement climatique.

La détermination de la juste valeur est soutenue par des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts évaluateurs indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et quant à la catégorie des immeubles de placement détenus par Aedifica.

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports établis par les onze experts évaluateurs nommés par la Société. Ces rapports sont basés sur :

- des informations fournies par la Société telles que les loyers contractuels, les contrats de location, les budgets d'investissement, etc. Ces données sont extraites du système d'information de la Société et sont dès lors soumises à son environnement de contrôle interne ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par les experts évaluateurs, sur base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports fournis par les experts évaluateurs sont revus par le Senior Valuation & Asset Manager, le Group Controller et les dirigeants effectifs de la Société. Ceci inclut une revue des variations de juste valeur depuis le bilan précédent. Lorsque les dirigeants effectifs considèrent que les rapports des experts évaluateurs sont cohérents, ils les soumettent au comité d'audit et de risque. Après avis favorable du comité d'audit et de risque, ces rapports sont soumis au conseil d'administration.

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non-observables	Effet sur la juste valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non-observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non-observable
VLE / m ²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, et qui sont fondées sur des données non-observables (niveau 3) et présentées ci-après, sont extraites des rapports établis par les experts évaluateurs indépendants :

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2024 (x 1.000)	Méthode d'évaluation	Données non-observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	6,035,485 €					
Belgique	1,254,966 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	88	212	147
			Inflation	2,0%	2,2%	2,1%
			Taux d'actualisation	5,3%	8,0%	6,2%
			Taux de capitalisation	4,4%	8,7%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	9	27	19
Pays-Bas	673,240 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	45	293	152
			Inflation	2,3%	2,3%	2,3%
			Taux d'actualisation	4,3%	7,8%	5,8%
			Taux de capitalisation	4,1%	9,0%	5,7%
			Durée résiduelle (année)	6	24	15
Allemagne	1,176,156 €	DCF	VLE / m ²	42	228	127
			Inflation	1,9%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,6%	7,1%	5,3%
			Durée résiduelle (année)	5	29	21
Royaume-Uni	1,278,891 € 1,058,089 £	Capitalisation	VLE / m ²	91	428	217
			Taux de capitalisation	4,5%	11,0%	6,2%
			Durée résiduelle (année)	9	35	22
Finlande	1,131,710 €	DCF	VLE / m ²	130	342	228
			Inflation	1,9%	2,3%	1,9%
			Taux d'actualisation	6,4%	8,6%	6,9%
			Durée résiduelle (année)	0	29	12
Suède	93,641 € 1,073,000 SEK	DCF	VLE / m ²	2,129	3,125	2,763
			Inflation	1,9%	1,9%	1,9%
			Taux d'actualisation	7,2%	8,1%	7,6%
			Durée résiduelle (année)	2	16	11
Irlande	424,760 €	Capitalisation	VLE / m ²	57	387	239
			Taux de capitalisation	4,7%	5,5%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	17	25	23
Espagne ²	2,122 €	DCF	VLE / m ²	0	0	0
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	95,677 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	12	361	167
			Inflation	1,9%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,8%	8,5%	7,0%
			Taux de capitalisation	4,9%	5,3%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	0	30	13
Total	6,131,162 €					

- VLE / m² : Ce ratio, exprimé en devise locale, est obtenu en faisant la moyenne par pays du calcul suivant par actif : VLE pondérée à la juste valeur/mètre carré. La VLE/m² peut être converti en devise du Groupe sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP et 11,45817 EUR/SEK).
- Espagne : Aucune donnée non observable n'est communiquée car il n'y a pas d'immeuble de placement opérationnel au 31 décembre 2024.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2023 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	5.587.722					
Belgique	1.235.918	DCF & capitalisation	VLE / m ²	88	292	137
			Inflation	2,3%	2,4%	2,3%
			Taux d'actualisation	5,5%	8,0%	6,3%
			Taux de capitalisation	4,5%	8,4%	5,4%
			Durée résiduelle (année)	10	28	20
Pays-Bas	651.180	DCF & capitalisation	VLE / m ²	44	358	150
			Inflation	2,4%	4,1%	2,7%
			Taux d'actualisation	4,0%	7,8%	6,0%
			Taux de capitalisation	4,4%	9,7%	6,1%
			Durée résiduelle (année)	7	24	16
Allemagne	1.157.294	DCF	VLE / m ²	39	228	122
			Inflation	2,1%	2,1%	2,1%
			Taux d'actualisation	4,0%	7,5%	5,2%
			Durée résiduelle (année)	6	29	21
Royaume-Uni	1.045.800	Capitalisation	VLE / m ²	91	408	204
			Taux de capitalisation	4,5%	11,8%	6,1%
			Durée résiduelle (année)	10	35	22
Finlande	1.027.080	DCF	VLE / m ²	134	336	224
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	6,5%	8,3%	6,9%
			Durée résiduelle (année)	0	30	12
Suède	74.788	DCF	VLE / m ²	2.089	3.100	2.784
			Inflation	2,0%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	7,2%	8,1%	7,7%
			Durée résiduelle (année)	3	17	12
Irlande	393.084	Capitalisation	VLE / m ²	47	351	219
			Taux de capitalisation	4,5%	5,4%	4,9%
			Durée résiduelle (année)	18	25	23
Espagne ²	2.578	DCF	VLE / m ²	0	0	0
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	168.950	DCF & capitalisation	VLE / m ²	6	430	162
			Inflation	2,0%	2,1%	1,7%
			Taux d'actualisation	4,4%	8,7%	5,1%
			Taux de capitalisation	3,6%	6,7%	5,2%
			Durée résiduelle (année)	10	31	6
Total	5.756.672					

- VLE / m² : Ce ratio, exprimé en devise locale, est obtenu en faisant la moyenne par pays du calcul suivant par actif : VLE pondérée à la juste valeur/mètre carré. La VLE/m² peut être converti en devise du Groupe sur la base du taux de change du 31 décembre 2023 (0,86632 EUR/GBP et 11,14082 EUR/SEK).
- Espagne : Aucune donnée non observable n'est communiquée car il n'y a pas d'immeuble de placement opérationnel au 31 décembre 2023.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 22 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur brute au début de l'exercice	7.707	6.652
Amortissements au début de l'exercice	-5.522	-4.079
VALEUR COMPTABLE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	2.184	2.573
Entrées	3.889	1.191
Sorties	-56	-137
Amortissements en compte de résultats	-1.695	-1.518
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	26	74
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	4.348	2.184
dont : Valeur brute (hors IFRS 16)	2.975	2.790
Droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	8.565	4.917
Amortissements (hors IFRS 16)	-2.562	-2.319
Amortissements sur droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	-4.630	-3.203

Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

Note annexe 23 : Actifs financiers non courants et autres passifs financiers

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Créances		
Cautions	253	309
Autres créances non courantes envers des entreprises associées	0	24.402
Autres créances non courantes	30	30
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 32)	53.990	73.924
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	54.273	98.665
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 32)	-9.021	-7.841
Autres	-6.332	-6.218
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 32)	-1.901	-1.919
Dettes de leasing non courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-77.647	-74.965
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-94.901	-90.943
Autres passifs financiers courants		
Dettes de leasing courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-3.281	-2.798
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	-3.281	-2.798

Les cautionnements à la juste valeur (253 k€ ; 31 décembre 2023 : 309 k€) comprennent des fonds bloqués en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande et en Suède.

Les « Autres créances non courantes envers des entreprises associées » correspondent aux créances sur MMCG 2 DEVCO 2 Ltd et MMCG 2 DEVCO 3 Ltd (filiales comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence). À l'achèvement des bâtiments en 2024, Aedifica UK Ltd a acquis la pleine propriété des biens immobiliers achevés en prenant le contrôle des actions restantes dans les sociétés (voir note annexe 16).

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures. Ils participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 13 et 15.

Les autres passifs à la juste valeur via le résultat (6.332 k€ ; 6.218 k€ au 31 décembre 2023) comprennent les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 15 et 42).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 24 : Impôts différés

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées en dehors de la Belgique. Ils proviennent généralement de la différence temporaire entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles en question.

La diminution des impôts différés est principalement due à l'adoption du régime REIT pour les filiales au Royaume-Uni, partiellement compensée par l'augmentation de la juste valeur des biens immobiliers.

Les mouvements d'impôts différés se présentent comme suit (voir aussi note annexe 17) :

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2023	4.662	-164.117
Naissances	-1.640	23.857
Renversements	0	1.602
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2023	3.023	-138.658

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2024	3.023	-138.658
Naissances	-855	5.420
Renversements	-1.345	0
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2024	823	-133.238

Note annexe 25 : Créances commerciales

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	19.526	23.290

Le recouvrement des créances commerciales est programmé dans un délai de douze mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêts.

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives (71,4 millions €) constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Au Royaume-Uni, des gages sur des entreprises commerciales sont utilisés comme garantie. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Echues à moins de 90 jours	4.950	3.477
Echues à plus de 90 jours	2.135	4.189
Sous-total	7.085	7.666
Non échues	14.354	18.012
Réductions de valeur	-1.913	-2.388
VALEUR COMPTABLE	19.526	23.290

La variation des réductions de valeur est comptabilisée en résultat sous la rubrique « réductions de valeur sur créances commerciales » (voir note annexe 4).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts	8.910	8.505
Autres	2.424	879
TOTAL	11.334	9.384

Les créances fiscales se composent d'un crédit d'impôt.

Note annexe 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	18.451	18.253
TOTAL	18.451	18.253

Note annexe 28 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus immobiliers courus non échus	-1	-60
Charges immobilières payées d'avance	1.228	1.624
Intérêts courus et charges financières reportées	10.722	11.933
Charges reportées pour des projets de développement futurs	4.985	4.729
Autres	0	26
TOTAL	16.934	18.252

Note annexe 29 : Capitaux propres

Aedifica n'a pas procédé à des augmentations de capital au cours de l'exercice 2024 :

Le capital n'a donc pas évolué depuis le début de l'exercice :

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

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

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 7 octobre 2024 – voir également la section 3.4 « Actionariat » du chapitre « Financial review »). A la date de clôture de l'exercice 2024, la société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 7 octobre 2024. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Fraction du capital (en %)
BlackRock, Inc.	7,35
Autres < 5 %	92,65
TOTAL	100,00

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents ». 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 47.550.119 actions émises au 31 décembre 2024 sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels (marché de référence) et Euronext Amsterdam.

Au 31 décembre 2024, Aedifica SA détient 8.067 actions propres.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 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 ;
- 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 approuve le pouvoir. Ce pouvoir est conféré 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 31 décembre 2024, le solde 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 conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende brut de 3,90 € brut par action (coupon n°35), soit un dividende total de 185.445 k€.

Compte tenu de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations s'élèvent au 31 décembre 2024 à 1.251.558 k€ après la distribution proposée ci-dessus (31 décembre 2023 : 1.247.298 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens de la norme IAS 1 p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du taux d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 40), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 31 & 35). Ce capital est géré de manière à assurer la continuité de l'activité et à financer la croissance.

Note annexe 30 : Provisions

Aedifica souscrit à une assurance groupe pour l'ensemble de ses collaborateurs et ses membres du comité exécutif (dirigeants effectifs). Ces cotisations ont pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital « Vie » en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d'un capital « Décès » en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Pour les collaborateurs belges, il s'agit d'une assurance groupe à régime de cotisations définies (defined contribution plan) pour laquelle il n'y a pas de cotisations personnelles de la part des bénéficiaires.

En accord avec la loi du 18 décembre 2015, les travailleurs belges bénéficient d'un rendement minimum garanti sur la partie « Vie » des primes. Pour les contrats d'assurance de type « branche 21 », le nouveau taux garanti s'applique aux nouvelles cotisations (patronales/personnelles) versées à partir du 1^{er} janvier 2016, mais l'ancienne garantie (3,25 % sur les cotisations de l'employeur et 3,75 % sur celle du travailleur) reste d'application pour la réserve minimum constituée au 31 décembre 2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %. Cela peut générer un passif dans les comptes de l'employeur. Cette obligation de rendement n'est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité exécutif ayant le statut d'indépendant.

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité exécutif sont repris dans le rapport de rémunération du présent rapport annuel.

Au titre de ces régimes de pension, Aedifica détenait des actifs externalisés de 1.647 k€ au 31 décembre 2024.

Une évaluation actuarielle (selon la méthode « Traditional Unit Credit » – TUC) prévoit que les obligations sont calculées sur bases des réserves minimales projetées au taux minimum garanti et actualisées au taux d'actualisation tel que décrit dans la norme IAS 19. On considère que les actifs correspondent à la somme des réserves mathématiques par individu et de la part disponible des fonds de financement. Cette évaluation conduit à un passif net de moins de 15 k€ au 31 décembre 2024.

Au cours des années précédentes, un plan supplémentaire à cotisations définies a été instauré en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Pour ces plans, il n'y a pas de problématique de provision éventuelle à comptabiliser, puisque, selon la norme IAS 19, il ne s'agit pas d'un plan de type « but à atteindre ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 31 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes	2.065.194	1.958.750
Etablissements de crédit	1.263.111	1.166.915
Autres	802.083	791.835
Dettes financières courantes	448.442	321.549
Etablissements de crédit	134.392	78.949
Autres	314.050	242.600
TOTAL	2.513.636	2.280.299

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que la date d'échéance des tirages en question.

Aedifica dispose au 31 décembre 2024 de lignes de crédit confirmées accordées par 19 banques et un investisseur institutionnel totalisant 2.386 millions €.

- Aedifica peut utiliser 2.253 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Les intérêts sont fixés pour des périodes allant jusqu'à 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor prévalant au début de la période d'intérêt. 219 millions € de ces lignes de crédit ont été directement contractées par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica a conclu un emprunt bilatéral à taux fixe de 50 millions € avec un investisseur institutionnel néerlandais pour financer des maisons de repos aux Pays-Bas.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 39 millions € à taux fixe compris entre 0,8 % et 5,8 % et à hauteur de 44 millions € à taux variable dont 42 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 un an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

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

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 31 décembre 2024, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 280 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 31 décembre 2024, l'encours est de 34 millions € reporté sous la rubrique « Autre » 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.

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

- une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Ces obligations ont des échéances de 7 & 12 ans avec un coupon de 2,58 % & 2,79 % respectivement ;
- sa première émission obligataire durable (ISIN BE6330288687) pour un montant de 500 millions € avec une durée de 10 ans et un coupon de 0,75 % par an.

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica s'élèvent à 1.493 millions € (47 % des lignes de crédit engagées à long terme), dont 1.058 millions € ont été tirés au 31 décembre 2024, soulignant la volonté du Groupe de continuer à diversifier ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette en incluant les commissions sur les lignes de crédit non utilisées* s'élève à 2,0 % (31 December 2023 : 1,9 %). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.622 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 32. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (892 millions €) est estimée à 777 millions €.

Au 31 décembre 2024, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique, irlandais ou suédois en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne ou en Finlande, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Au 31 décembre 2024, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 1 % et le ratio entre les actifs 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 31 décembre 2024 se présente comme suit :

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

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

La durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée au 31 décembre 2024 est de 3,8 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 987 millions €. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 673 millions €.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 32 : Instruments de couverture

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie).

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

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 35).

Note annexe 32.1: 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 d'appliquer la comptabilité de couverture. 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 35. 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.

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2023	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.750
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	691
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 ¹	2.333 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	76
IRS ²	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 ²	19.421 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-3.071
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.704
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	3.730
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
TOTAL³	2.299.966 €						64.164

1. Nominal amortissable sur la durée du swap.

2. Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

3. Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2023 (0,86632 EUR/GBP).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2024	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.120
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	196
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Non	1,69	95
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	3.427
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,80	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,67	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-599
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-658
IRS ¹	2.042 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	42
IRS ²	8.257 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.901
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	1.630
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	78
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	28
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	71
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Non	0,46	118
IRS ²	18.438 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-3.044
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.247
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	14.455
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	317
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-886
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Non	2,25	-105
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.748
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	6.912
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	790
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	-479
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,16	51
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-692
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,09	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	4.004
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.963
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-512
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-729
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-1.116
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Non	2,46	2.400
IRS	60.000 €	07/07/2022	3	5	Non	2,43	2.887
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Non	2,29	2.631
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Non	0,46	100
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Non	0,25	7
TOTAL³	1.847.126 €						43.214

- Nominal amortissable sur la durée du swap.
- Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.
- Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP).

Le montant notionnel total de 1.847 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 1.247 millions €, dont 100 millions de caps ;
- instruments à départ décalé : 500 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+43.214 k€) se ventile comme suit : 53.934 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 10.720 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 (0 €), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à 43.214 k€

1.2 Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Variation de la juste valeur des dérivés		
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)	1.115	-2.293
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-3.869	-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	-180	-180
EN FIN D'EXERCICE	1.708	4.642

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IFRS 9, de la variation de la juste valeur (perte de 2.754 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 la norme IFRS 13p81. La partie inefficace au sens de la norme IAS 39 est nulle au 31 décembre 2024.

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

Le résultat financier comprend une perte de 17.940 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 la norme IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, correspondant à une perte de 298 k€ (31 décembre 2023 : une perte de 300 k€) (voir note annexe 15). 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 la norme IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 256 k€ (31 décembre 2023 : 198 k€).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Analyse de sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est déterminée par l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024 qui a conduit à comptabiliser une perte de 18.238 k€ dans le compte de résultats et une perte de 2.456 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 255 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 IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 4.264 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 de 4.264 k€ sur le compte de résultats (4.802 k€ au 31 décembre 2023).

Note annexe 32.2: Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 35. 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 la norme IFRS 13p81. Au 31 décembre 2024, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au cours de l'exercice, les flux de trésorerie liés à la dette extérieure d'Aedifica libellée en livres sterling ont partiellement compensé les flux de trésorerie nets résultant des produits financiers des financements intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et d'opérations d'investissements au Royaume-Uni.

Note annexe 33 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes commerciales	30.619	39.175
Exit tax	1.400	44
Taxes, charges sociales et dettes salariales		
Impôts	10.662	11.770
Rémunérations et charges sociales	6.227	6.163
Autres		
Dividendes des exercices précédents	25	25
TOTAL	48.933	57.177

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes (appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon la norme IFRS 9, à l'exclusion des impôts couverts par la norme IAS 12 et des rémunérations et charges sociales couvertes par la norme IAS 19) devrait être réglée dans les douze mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

Note annexe 34 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus immobiliers perçus d'avance	10.059	12.945
Charges financières courues non échues	10.705	11.863
Autres charges à imputer	850	976
TOTAL	21.614	25.784

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 35 : Gestion des risques financiers

La gestion financière d'Aedifica vise à lui assurer un accès permanent au crédit, à contrôler le taux d'endettement, ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt et de taux de change. Toutefois, le Groupe reste soumis au risque de liquidité et, en outre, une variation des taux d'intérêt ou des taux de change pourrait avoir une incidence défavorable sur son patrimoine, ses activités, sa situation financière et ses perspectives.

Note annexe 35.1 : Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est détaillé notamment à la page 84 du présent rapport annuel. Au 31 décembre 2024, il s'élevait à 39,57 % au niveau statutaire et à 41,34 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi trimestriellement, et son évolution est estimée dans le cadre du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). Cependant, la Société a l'intention de maintenir un taux d'endettement adéquat sur le long terme, de l'ordre de 45 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 18,5 millions € au 31 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique, irlandais ou suédois en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne ou en Finlande, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Au 31 décembre 2024, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 1 % et le ratio entre les actifs grevés par des sûretés et le total des actifs consolidés était de 4 %. Il est possible que des hypothèques supplémentaires soient accordées.

Note annexe 35.2 : Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires financiers qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions européennes. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 31.

Au 31 décembre 2024, le Groupe a utilisé ses lignes de crédit bancaire confirmées, son programme de billets de trésorerie à moyen terme et ses obligations à concurrence de 2.204 millions € (31 décembre 2023 : 2.042 millions €) sur un total de 3.191 millions €. Le solde disponible est suffisant pour financer les besoins à court terme ainsi que les projets existants jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Le plan financier pour l'exercice 2025 comprend des hypothèses limitées relatives à des acquisitions et à des paiements dans le cadre du pipeline de projets de développement engagés s'élevant à environ 250 millions €.

Aedifica vise à diversifier davantage ses sources de financement. Dans ce contexte, Aedifica a lancé en 2018 un programme d'émission de billets de trésorerie à différentes échéances. Le programme de billets de trésorerie à court terme est entièrement couvert par les montants disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme. Au 31 décembre 2024, les billets de trésorerie à moyen terme représentaient 87 millions € (31 décembre 2023 : 87 millions €). En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada et sa première émission obligataire durable pour un montant de 500 millions.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des SIR, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est faible (sauf en cas de circonstances imprévues), même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, Aedifica est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements (covenants) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR), 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)), doit être au moins égal à 2,0x. Au 31 décembre 2024, le ratio est de 6,2x (31 décembre 2023 : 5,9x).

En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que, selon l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle de la Société.

Au 31 décembre 2024, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 435 millions € de capital échéant dans l'année, 1.356 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 727 millions € échéant à plus de 5 ans ; et de 27 millions € d'intérêts échéant dans l'année (31 décembre 2023 : 308 millions € de capital et 28 millions € d'intérêts échéant dans l'année).

Les flux de trésorerie contractuels non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont analysés dans le tableau ci-dessous.

Les flux de trésorerie futurs non actualisés ne tiennent compte que des jambes fixes des dérivés et n'incorporent les jambes variables des dérivés que dans le cas où le fixing est déjà connu le 31 décembre 2024.

Au 31/12/2024 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-151	-2.241	-2.606	-4.998
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.542	-46.913	-6.387	-54.842

Au 31/12/2023 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	92	-2.636	-3.074	-5.618
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	3.675	-50.826	-6.010	-53.161

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 35.3 : Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de bénéficier de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de ses emprunts lorsque la courbe des taux d'intérêt n'est pas inversée. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier (existant ou hautement probable). Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable. Les emprunts bancaires à taux variable libellés en livres sterling émis en juillet 2022 ont été entièrement convertis par le biais d'un swap en emprunts à taux fixe. Au 31 décembre 2024, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 89,0 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 4,4 ans.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

A titre d'exemple : en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2025 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 26 millions € au 31 décembre 2025. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 1,5 million €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (« interest rate swaps » et « caps »). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport financier et en note annexe 32. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; cependant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice des dites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait qu'au minimum 60 % de l'endettement est couvert par des « interest rate swaps » (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des « caps ». Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (poste du bilan intitulé « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 32.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased costs » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe. Toutefois, cela ne peut être considéré comme une garantie pour l'avenir.

Quelques prêts prévoient une augmentation de la marge de crédit si le taux d'endettement dépasse 50 %. Tous les prêts liés à la durabilité prévoient, en fonction des objectifs annuels des indicateurs clés de performance de durabilité, un petit ajustement de la marge, qui peut donc être positif, négatif ou nul.

Note annexe 35.4 : Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence nationales et européennes pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis, étant entendu que le risque de contrepartie ne peut être exclu et que la défaillance d'une ou plusieurs contreparties de financement ou de couverture d'Aedifica pourrait avoir un impact négatif sur le patrimoine, l'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou « material adverse changes ») pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe.

Note annexe 35.5 : Risque de change

Aedifica réalise son chiffre d'affaires et encourt ses charges dans la zone euro et également en livres sterling depuis l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019 et en couronnes suédoises depuis l'acquisition de la société Hoivatilat début janvier 2021 à travers la filiale suédoise de cette dernière. Les fluctuations futures du cours de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, exprimés en euros. Une variation de 10% du taux de change GBP/EUR a un impact d'environ 129,8 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 7,5 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 11,1 millions € sur son résultat net. Une variation de 10% du taux de change SEK/EUR a un impact d'environ 9,4 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe en Suède, d'environ 0,5 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,6 million € sur son résultat net.

Aedifica a financé en partie son portefeuille britannique par une émission obligataire en livres sterling. Cette émission obligataire de 180 millions £ a été réalisée début 2021 par le biais d'un placement privé (170 millions £ avec une échéance de 7 ans et 10 millions £ avec une échéance de 12 ans). Parallèlement, 160 millions £ de prêts bancaires ont été tirés en juillet 2022. Ces emprunts bancaires, ainsi que l'emprunt obligataire susmentionné, constituent une couverture naturelle partielle de ces fluctuations du bilan et limite l'impact sur le taux d'endettement.

Une politique active de couverture est en place pour limiter le risque de change GBP/EUR et son impact sur la performance d'Aedifica, lorsque cela est jugé nécessaire. Cette politique de couverture tient compte, entre autres, de la volatilité du taux de change, qui fait l'objet d'un suivi régulier, et du coût de couverture (qui lui-même dépend de différents éléments). Toutefois, une politique de couverture active ne peut éliminer complètement le risque de change et la Société demeure donc exposée à ce risque. Si l'évolution du taux de change n'était pas couverte, la Société pourrait être exposée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur son patrimoine, son exploitation, sa situation financière et ses perspectives.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 36 : Eléments éventuels et engagements

Le conseil d'administration évalue les engagements et recourt à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat ; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

Note annexe 36.1 : Engagements

Nom	Pays	Type	Progrès	Budget ¹ (en million €)
Am Parnassturm	DE	Renovation	En cours (forward funding)	5
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovation	En cours (forward funding)	1
Finlande – « crèches »	FI	Construction	En cours (forward funding)	2
Finlande – « maisons de repos »	FI	Construction	En cours (forward funding)	20
Finlande – « autre »	FI	Construction	En cours (forward funding)	26
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	En cours (forward funding)	29
Seniorenzentrum Berghof	DE	Construction	En cours (forward funding)	2
Sligo Finisklin Road	IE	Construction	En cours (forward funding)	16
St. Joseph's Convent ²	UK	Construction	En cours (forward funding)	3
St Mary's Lincoln ²	UK	Construction	En cours (forward funding)	17
The Mount	UK	Construction	En cours (forward funding)	17
Tomares Miró	ES	Construction	En cours (forward funding)	12
Zamora Av. de Valladolid	ES	Construction	En cours (forward funding)	12
TOTAL				160

Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple le paiement d'un supplément de prix (« earn out »), après l'achèvement d'un établissement de soins en respectant le budget maximum accordé par Aedifica.

Note annexe 36.2 : Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Au total, cela concerne environ 1 % de l'ensemble des actifs.

2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société

Aedifica bénéficie des garanties données par les cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert, telles que l'intégrité du bien, les garanties fiscales, les contreparties éventuelles, etc. comme prévu contractuellement.

Note annexe 36.3 : Actifs éventuels

3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

Aedifica bénéficie de garanties locatives (conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable) sous forme de garanties bancaires, de dépôts bancaires restreints ou de cautionnements qui représentent généralement 3 à 6 mois de revenus locatifs.

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition (sous quelque forme que ce soit), Aedifica obtient des déclarations et des sûretés conformes aux pratiques du marché.

Note annexe 36.4 : Autres

4.1 Diverses options

- Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux exploitants de ses sites. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses/baux qui ont été accordées aux exploitants de ses sites.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

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

2. Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2024 (voir note annexe 38)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 37 : Acquisitions & cessions d'immeubles de placement

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice 2024 – détaillées dans la section 1.1 du chapitre « Financial review » – sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Valorisation des immeubles à la juste valeur ¹ (en million €)	Date d'acquisition ²	Mode d'intégration
Belgique			
Résidence le Douaire	14	27/06/2024	Verwerving van gebouw
Franki	29	19/12/2024	Verwerving van gebouw
Pays-Bas			
HGH Lelystad	6	02/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans 6 résidences de soins (AK JV)
Zorghuis Hengelo	2	02/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans 6 résidences de soins (AK JV)
Villa Horst en Berg	5	02/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans 6 résidences de soins (AK JV)
Villa den Haen	5	02/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans 6 résidences de soins (AK JV)
Villa Florian	4	02/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans 6 résidences de soins (AK JV)
Het Gouden Hart Almere	8	02/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 50 % dans 6 résidences de soins (AK JV)
Royaume-Uni			
Dawlish	17	15/02/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 75 % de l'entité
Rosewood House	19	27/03/2024	Acquisition d'un immeuble
Biddenham St James	16	05/04/2024	Acquisition de la participation résiduelle de 75 % de l'entité
Spaldrick House	12	08/08/2024	Acquisition d'un immeuble
Furze Field Manor	20	06/09/2024	Acquisition d'un immeuble
Cooperfield Court	19	06/09/2024	Acquisition d'un immeuble
Rownhams Manor	20	06/09/2024	Acquisition d'un immeuble
Somer Valley House	20	06/09/2024	Acquisition d'un immeuble
Finlande			
Kerava Palopellonkatu	2	06/09/2024	Acquisition d'un immeuble
Espoo Finnoon-kartanonkatu	1	06/09/2024	Acquisition d'un terrain
Tuusula Lillynkuja	8	18/09/2024	Acquisition d'un immeuble
Irlande			
Altadore	1	19/12/2024	Acquisition d'un immeuble
TOTAL	229		

Les principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

CESSIONS	Date	Prix de vente (en million €)
Belgique		18,7
Seniorenhof	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire ³	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	04/09/2024	
Allemagne		18,9
Park Residenz ⁴	15/11/2024	
Am Schäfersee	02/12/2024	
Pays-Bas		33,5
Natatorium (terrain)	31/03/2024	
Holland	15/07/2024	
Molenenk	15/07/2024	
Villa Walgaerde	15/07/2024	
Royaume-Uni		26,1
Oak Lodge	02/02/2024	
Cherry Trees	11/06/2024	
Edingley Lodge	06/08/2024	
Blenheim	05/09/2024	
St. Joseph's flats ⁴	19/12/2024	
Suède		0,4
Marmormjölet 9 (terrain)	12/03/2024	
TOTAL		97,6

1. Pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis. Et d'intégration en résultat.
2. Et d'intégration en résultat.
3. Le contrat de sous-location existant reste en vigueur. Le locataire a racheté l'équivalent des loyers futurs par un paiement forfaitaire unique.
4. Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 38 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan (voir également la section 1.2 du chapitre « Financial review ») jusqu'au 15 mars 2025 inclus, date de clôture du présent rapport.

Nom	Date	Transaction	Pays	Localisation
Oulu Satamatie 34 ¹	02/01/2025	Achèvement de la partie restante du service community, après un achèvement partiel le 31 décembre 2024 (voir page 74)	FI	Oulu
Oulu Kihokkitie	17/01/2025	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Oulu
St Mary's Lincoln	22/01/2025	Achèvement d'un projet de développement	UK	Lincoln
St. Joseph's Convent	31/01/2025	Achèvement d'un projet de rénovation et d'extension	UK	St. Helier
Portefeuille suédois LSS	14/02/2025	Cession de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS »)	SE	Divers lieux
Helsinki Radiokatu	26/02/2025	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Helsinki
Portefeuille suédois relative à l'éducation	28/02/2025	Accord signé pour la cession de 6 écoles (maternelles)	SE	Divers lieux
Huize Ter Beegden	06/03/2025	Cession d'une résidence de soins	NL	Beegden
Martha Flora Hoom	06/03/2025	Cession d'une résidence de soins	NL	Hoom

1. initialement annoncé sous le nom de « Oulu Siilotie K21 ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 39 : Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 3:104 et 3:156 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Depuis l'exercice 2021, les filiales néerlandaises d'Aedifica SA font usage de l'exemption prévue à l'article 2:403 du Code civil néerlandais. Par conséquent, les sociétés néerlandaises sont dispensées de déposer des états financiers individuels auprès du registre du commerce aux Pays-Bas.

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest SA	Belgique ¹	Filiale		100
Immo SA	Belgique	Entr. associée		25 ¹²
AED GVBF 1 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 2 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 3 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 4 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 5 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 6 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 7 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 8 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 9 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 10 SA	Belgique	Filiale		100
AED GVBF 11 SA	Belgique	Filiale		100
Le Douaire Invest SRL	Belgique	Filiale		100
RF Invest SA	Belgique	Filiale		100
Aedifica Residenzen 1 GmbH&Co. KG	Allemagne ²	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co. KG	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Allemagne	Filiale		94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Allemagne	Filiale		100
Aedifica Asset Management GmbH	Allemagne	Filiale		100
Aedifica Luxembourg I SCS	Luxembourg ³	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg II SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg III SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg IV SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg V SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg VI SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg VII SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Luxembourg VIII SCS	Luxembourg	Filiale		94 ¹³
Aedifica Nederland BV	Pays-Bas ⁴	Filiale		100
Aedifica Nederland 2 BV	Pays-Bas	Filiale		100
Aedifica Nederland Services BV	Pays-Bas	Filiale		100
Aedifica Nederland 3 BV	Pays-Bas	Filiale		100
Aedifica Nederland 4 BV	Pays-Bas	Filiale		100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Pays-Bas	Filiale	80885551	100
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Pays-Bas	Filiale	84354267	75 ¹⁵
Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV	Pays-Bas	Entr. associée	64278859	50 ¹⁴
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey	Filiale	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Filiale	123699	100
LV Holdings Ltd	Jersey	Filiale	103669	100
LV Charriers Ltd	Jersey	Filiale	122808	100
LV St. Josephs Ltd	Jersey	Filiale	9244	100
AED UK Holdings Ltd	Royaume-Uni ⁶	Filiale	15426625	100
Aedifica UK Ltd	Royaume-Uni	Filiale	12351073	100
Aedifica Finance 1 Ltd	Royaume-Uni	Filiale	12352308	100
Aedifica Finance 2 Ltd	Royaume-Uni	Filiale	12352800	100
Maple Court Nursing Home Ltd	Royaume-Uni	Filiale	07295828	100
Quercus Homes 2018 Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11278772	100
Sapphire Properties (2016) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	09461514	100
Aedifica UK (Amptill) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11159930	100
Marches Care Holdings Ltd	Royaume-Uni	Filiale	7097091	100
Priesty Fields Developments Ltd	Royaume-Uni	Filiale	10806474	100
Aedifica UK Management Ltd	Royaume-Uni	Filiale	4797971	100
Aedifica UK (Marston) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13816311	100
Aedifica UK (Hessle) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	10674329	100
Aedifica UK (Lincoln) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13449716	100
Aedifica UK (Dawlish) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13483857	100
Aedifica UK (Biddenham) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13483907	100
Aedifica UK (Whitechapel) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11465472	100
Aedifica IM (Port Erin) Ltd	Île de Man ⁷	Filiale	013517v	100
Aureit Holding Oy	Finlande ⁸	Filiale	3092783-5	100
Hoivatilat Oyj	Finlande	Filiale	2241238-0	100
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	Finlande	Filiale	3192647-1	100
Koy Äänekosken Ääneniementie	Finlande	Filiale	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finlande	Filiale	2875205-2	100
Koy Espoon Fallåkerinrinne	Finlande	Filiale	2620688-3	100
Koy Espoon Finnoonkartanonkatu	Finlande	Filiale	2932623-1	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finlande	Filiale	2755334-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finlande	Filiale	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finlande	Filiale	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finlande	Filiale	3117665-8	100
Koy Espoon Meriviitantie	Finlande	Filiale	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finlande	Filiale	2787263-4	100
Koy Espoon Palstalaisentie 4	Finlande	Filiale	3309285-3	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finlande	Filiale	3194972-9	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finlande	Filiale	2669018-5	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finlande	Filiale	2748087-6	100
Koy Euran Kärjäjämentie	Finlande	Filiale	2842931-9	100
Koy Hakalahden Majakka	Finlande	Filiale	2241238-0	100

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finlande	Filiale	3192647-1	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finlande	Filiale	3264862-9	100
Koy Hämeenlinnan Ruununmyllyntie	Finlande	Filiale	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finlande	Filiale	2669024-9	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finlande	Filiale	2988685-3	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finlande	Filiale	2752188-5	100
Koy Helsingin Ensi kodin tie 4	Finlande	Filiale	3220641-7	100
Koy Helsingin Kansantie	Finlande	Filiale	3214270-8	100
Koy Helsingin Käräjätuvantie	Finlande	Filiale	3287010-7	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finlande	Filiale	3323987-8	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finlande	Filiale	3287009-4	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finlande	Filiale	3279404-4	100
Koy Helsingin Landbontie	Finlande	Filiale	3270229-3	100
Koy Helsingin Pakarituvantie	Finlande	Filiale	3131782-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finlande	Filiale	3270230-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä3	Finlande	Filiale	3009977-7	100
Koy Hollolan Kulmalantie 2	Finlande	Filiale	3354537-3	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finlande	Filiale	2749865-4	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finlande	Filiale	2840090-3	100
Koy Iisalmen Kangaslamminatie	Finlande	Filiale	2826102-6	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finlande	Filiale	2882785-1	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finlande	Filiale	3005776-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finlande	Filiale	2917923-5	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finlande	Filiale	2911674-4	100
Koy Järvenpään Uudenmaantie	Finlande	Filiale	3279405-2	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finlande	Filiale	2774063-1	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finlande	Filiale	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finlande	Filiale	2763296-4	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finlande	Filiale	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finlande	Filiale	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Lahjajarjuntie	Finlande	Filiale	3207143-6	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finlande	Filiale	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finlande	Filiale	2575556-5	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finlande	Filiale	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finlande	Filiale	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finlande	Filiale	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	Finlande	Filiale	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finlande	Filiale	2838030-8	100
Koy Kajaanin Erätie	Finlande	Filiale	2749663-2	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finlande	Filiale	2951667-6	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finlande	Filiale	2681416-8	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finlande	Filiale	3164208-1	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finlande	Filiale	2262908-8	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finlande	Filiale	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finlande	Filiale	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finlande	Filiale	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finlande	Filiale	3112115-5	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Keravan Lehmuskatu	Finlande	Filiale	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finlande	Filiale	2774061-5	100
Koy Keravan Palopellonkatu 6 B	Finlande	Filiale	2999369-1	100
Koy Keuruun Tehtaantie	Finlande	Filiale	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finlande	Filiale	2692080-9	100
Koy Kokkola Kruunupyntie	Finlande	Filiale	3349210-1	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finlande	Filiale	2955766-2	100
Koy Kouvolan Kaarlelankatu 68	Finlande	Filiale	2668743-7	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finlande	Filiale	2771913-8	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finlande	Filiale	2225111-8	100
Koy Kotkan Särämäjätkatu 6	Finlande	Filiale	3169793-9	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finlande	Filiale	2697590-6	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finlande	Filiale	2941695-8	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finlande	Filiale	2955751-5	100
Koy Kouvolan Vainiolankuja	Finlande	Filiale	3134903-7	100
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Finlande	Filiale	2543325-9	100
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finlande	Filiale	2837113-7	100
Koy Kuopion Männistökatu	Finlande	Filiale	3127190-3	100
Koy Kuopion Opistokuja 3	Finlande	Filiale	3176660-7	100
Koy Kuopion Pirtinkaari	Finlande	Filiale	2873993-1	100
Koy Kuopion Portti A2	Finlande	Filiale	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finlande	Filiale	2770280-3	100
Koy Kuopion Sipilinkatu	Finlande	Filiale	2509836-6	100
Koy Kuopion Torpankatu	Finlande	Filiale	3338477-6	100
Koy Lahden Jahtikatu	Finlande	Filiale	2861249-8	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finlande	Filiale	3008794-4	100
Koy Lahden Makarantie	Finlande	Filiale	2988683-7	100
Koy Lahden Piisamikatu	Finlande	Filiale	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finlande	Filiale	2675831-1	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finlande	Filiale	2675827-4	100
Koy Laihia Jarrumiehentie	Finlande	Filiale	2798400-3	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finlande	Filiale	2877591-6	100
Koy Laukaan Hytösenkuja	Finlande	Filiale	2681456-3	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finlande	Filiale	2821700-9	100
Koy Laukaan Saratie	Finlande	Filiale	2896187-4	100
Koy Lempäälän Tampereentie	Finlande	Filiale	3266246-3	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finlande	Filiale	2553773-6	100
Koy Limingan Saunarannantie	Finlande	Filiale	3267223-1	100
Koy Lohjan Ansatie	Finlande	Filiale	2768296-1	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finlande	Filiale	3130512-2	100
Koy Lohjan Sahapiha	Finlande	Filiale	3132701-4	100
Koy Loimaan Itsenäisydenkatu	Finlande	Filiale	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finlande	Filiale	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finlande	Filiale	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärikuja	Finlande	Filiale	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finlande	Filiale	2610017-3	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finlande	Filiale	2915481-2	100

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Mikkelin Sahalantie	Finlande	Filiale	3004499-5	100
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finlande	Filiale	2864738-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finlande	Filiale	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finlande	Filiale	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finlande	Filiale	1056103-9	100
Koy Nokian Luhtatie	Finlande	Filiale	2882228-4	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finlande	Filiale	2772561-8	100
Koy Nokian Tähtisumunkatu	Finlande	Filiale	3328037-9	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finlande	Filiale	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finlande	Filiale	2415548-8	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finlande	Filiale	3202629-9	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finlande	Filiale	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finlande	Filiale	2750819-7	100
Koy Oulun Isopurjeentie 3	Finlande	Filiale	2255743-2	100
Koy Oulun Jahtivou dintie	Finlande	Filiale	2759228-8	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finlande	Filiale	3217953-5	100
Koy Oulun Mäntypellonpolku	Finlande	Filiale	3182688-4	100
Koy Oulun Pateniemenranta	Finlande	Filiale	2930852-7	100
Koy Oulun Raamipolku	Finlande	Filiale	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finlande	Filiale	3008792-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finlande	Filiale	3100847-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finlande	Filiale	2899591-9	100
Koy Oulun Siilotie	Finlande	Filiale	3006511-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finlande	Filiale	3311639-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finlande	Filiale	3311641-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finlande	Filiale	3311642-1	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finlande	Filiale	2920514-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finlande	Filiale	3331416-1	100
Koy Oulun Ukko Herrantie A	Finlande	Filiale	3141465-2	100
Koy Oulun Ukko Herrantie B	Finlande	Filiale	2781801-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finlande	Filiale	3302679-2	100
Koy Oulun Vaaranpiha	Finlande	Filiale	3146139-5	100
Koy Oulun Valjastie	Finlande	Filiale	3139840-2	100
Koy Oulun Vihannestie	Finlande	Filiale	3127183-1	100
Koy Oulun Villa Sulka	Finlande	Filiale	2695880-7	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finlande	Filiale	2853714-1	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finlande	Filiale	2903250-8	100
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	Finlande	Filiale	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finlande	Filiale	2593596-1	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finlande	Filiale	2808085-8	100
Koy Porin Kerhotie 1	Finlande	Filiale	3145625-4	100
Koy Porin Koekatu	Finlande	Filiale	2835076-6	100
Koy Porin Ojantie	Finlande	Filiale	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finlande	Filiale	2760328-2	100
Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finlande	Filiale	2951666-8	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finlande	Filiale	2588814-9	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finlande	Filiale	2746305-6	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Raahen Kirkkokatu	Finlande	Filiale	3143874-2	100
Koy Raahen Palokunnanho vi	Finlande	Filiale	2326426-0	100
Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finlande	Filiale	2917887-3	100
Koy Raison Tenavakatu	Finlande	Filiale	2553772-8	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finlande	Filiale	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finlande	Filiale	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Koulukaari	Finlande	Filiale	3239963-4	100
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finlande	Filiale	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finlande	Filiale	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finlande	Filiale	3110312-5	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finlande	Filiale	2865638-6	100
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finlande	Filiale	2754616-9	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finlande	Filiale	3008789-9	100
Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finlande	Filiale	2789540-6	100
Koy Salon Linnankoskentie	Finlande	Filiale	3330201-3	100
Koy Salon Papinkuja	Finlande	Filiale	3155224-6	100
Koy Seinäjoen Kutojankatu	Finlande	Filiale	2779544-8	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finlande	Filiale	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finlande	Filiale	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finlande	Filiale	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepoustonkuja	Finlande	Filiale	2878144-3	100
Koy Sipoon Aarretie	Finlande	Filiale	2870619-5	100
Koy Sotkamon Härkökivenkatu	Finlande	Filiale	3314858-9	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finlande	Filiale	2917890-2	100
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finlande	Filiale	2648697-7	100
Koy Tampereen Sisunaukio	Finlande	Filiale	2355346-8	100
Koy Tampereen Teräskatu	Finlande	Filiale	3284989-3	100
Koy Teuvan Tuokkolantie 14	Finlande	Filiale	2225109-7	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finlande	Filiale	2816984-4	100
Koy Turun Lemmontie	Finlande	Filiale	2551472-9	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finlande	Filiale	2842686-3	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finlande	Filiale	3171440-1	100
Koy Turun Paltankatu	Finlande	Filiale	2845199-7	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finlande	Filiale	2729980-7	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finlande	Filiale	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finlande	Filiale	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	Finlande	Filiale	3005414-9	100
Koy Tuusulan Lillynkuja	Finlande	Filiale	3335638-8	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finlande	Filiale	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finlande	Filiale	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finlande	Filiale	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finlande	Filiale	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finlande	Filiale	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finlande	Filiale	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikavontie 22	Finlande	Filiale	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu 10	Finlande	Filiale	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finlande	Filiale	3000725-4	100

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finlande	Filiale	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finlande	Filiale	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie 14	Finlande	Filiale	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finlande	Filiale	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finlande	Filiale	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finlande	Filiale	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finlande	Filiale	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finlande	Filiale	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finlande	Filiale	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finlande	Filiale	2691248-9	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finlande	Filiale	2616455-6	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finlande	Filiale	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finlande	Filiale	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finlande	Filiale	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finlande	Filiale	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finlande	Filiale	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Suède ⁹	Filiale	559169-2461	100
Hoivatilat Holding AB	Suède	Filiale	559192-8311	100
Hoivatilat Holding 2 AB	Suède	Filiale	559204-7426	100
Hoivatilat Holding 3 AB	Suède	Filiale	559296-1519	100
Hoivatilat Holding 4 AB	Suède	Filiale	559301-4979	100
Hoivatilat Holding 5 AB	Suède	Filiale	559318-8286	100
Älmhult Kunsföretag AB ¹⁷	Suède	Filiale	559149-1732	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559152-2247	100
Fanna 24:19 AB ¹⁶	Suède	Filiale	559252-4788	100
Förskola Kalleberga AB ¹⁷	Suède	Filiale	559204-7392	100
Förskola Mesta 6:56 AB ¹⁷	Suède	Filiale	559195-0570	100
Gråmunkehöga LSS Boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559131-8877	100
Heby LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559073-5634	100
Hoivatilat Projekt 1 AB	Suède	Filiale	559376-5968	100
Huddinge Svartviksvägen Förskola AB	Suède	Filiale	559283-2595	100
Laholm Nyby LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559149-6335	100
Lidingö Islinge Förskola AB	Suède	Filiale	559376-5935	100
Norrälje Östhamra Förskola AB ¹⁷	Suède	Filiale	559180-2078	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559150-0979	100
Nyköping Bergshammar LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559205-6872	100
Nynäshamn Skola Sittesta AB ¹⁷	Suède	Filiale	559087-5604	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559152-7147	100
Örebro Törsjö LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559163-1931	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559163-3788	100
Österåker Singö LSS Boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559196-9786	100
Staffanstorps Borggård 1:553 AB ¹⁶	Suède	Filiale	559346-7144	100
Strängnäs Bivägen AB ¹⁶	Suède	Filiale	559232-8685	100
Tierp LSS Boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB ¹⁷	Suède	Filiale	559234-9079	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559131-1468	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559150-0938	100

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Uppsala Bälinge Lövsta 1 LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	556908-5391	100
Uppsala Bälinge Lövsta 2 LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	556864-9460	100
Uppsala Norby LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559376-5976	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	556900-2024	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB ¹⁶	Suède	Filiale	559190-6267	100
Aedifica Ireland Ltd	Irlande ¹⁰	Filiale	683400	100
Edge Fusion Ltd	Irlande	Filiale	614415	100
Enthree Ltd	Irlande	Filiale	683028	100
JKP Nursing Home Ltd	Irlande	Filiale	483964	100
Millennial Generation Ltd	Irlande	Filiale	607665	100
Prudent Capital Ltd	Irlande	Filiale	562309	100
Solcrea Ltd	Irlande	Filiale	614470	100
AED RE Espana 1 SLU	Espagne ¹¹	Filiale	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Espagne	Filiale	B91643411	100

1. Hormis Immo SA (établie à Avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles), les entités belges sont établies à Rue Belliard 40 bte 11 in 1040 Bruxelles (Belgique).
2. Les entités allemandes sont établies à Eschersheimer Landstraße 14 à 60322 Frankfurt am Main (Allemagne).
3. Les entités luxembourgeoises sont établies à rue Guillaume J. Kroll 12 C à 1882 Luxembourg (Luxembourg).
4. Les entités néerlandaises sont établies à Amstelplein 54 à 1096 BC Amsterdam (Pays-Bas).
5. Les entités de Jersey sont établies à 47 Esplanade à St. Helier JE1 0BD (Jersey).
6. Les entités anglaises sont établies à 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Royaume-Uni).
7. Les entités à l'île de Man sont établies à Fort Anne, Douglas, IM1 5PD, île de Man (Royaume-Uni).
8. Les entités finlandaises sont établies à Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finlande).
9. Les entités suédoises sont établies à Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Suède).
10. Les entités irlandaises sont établies à 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Irlande).
11. Les entités espagnoles sont établies à Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Espagne).
12. Les 75% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.
13. Les 6% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.
14. Les 50% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.
15. Les 25% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.
16. Entité cédée le 14 février 2025, voir note 38.
17. Entité à vendre d'ici fin mars 2025, voir note 38.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 40 : Respect de contraintes du statut de SIR

(x 1.000 €)		31/12/2024	31/12/2023
Taux d'endettement consolidé (max. 65 %)			
Dettes financières non courantes		2.065.194	1.958.750
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	83.979	81.183
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	+	124	251
Dettes financières courantes	+	448.442	321.549
Autres passifs financiers courants (excepté instruments de couverture)	+	3.281	2.798
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	48.933	57.177
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	2.649.953	2.421.708
Total actif		6.463.824	6.176.811
Instruments de couverture	-	-53.990	-73.924
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	6.409.834	6.102.887
Taux d'endettement (en %)			
Capacité d'investissements - taux d'endettement 60 %		1.195.947	1.240.024
Capacité d'investissements - taux d'endettement 65 %		1.516.439	1.545.169

Interdiction de placer plus de 20 % des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble d'actifs

Au 31 décembre 2024, le plus grand ensemble d'actifs exploités par un même locataire représente 9 % des actifs consolidés du Groupe et est exploité par le groupe Clariane (précédemment connu comme le groupe Korian).

Evaluation des immeubles de placement par des experts évaluateurs

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts évaluateurs : Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, REInium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlited Company et Jones Lang LaSalle España SA.

Note annexe 41 : Juste valeur

Conformément à la norme IFRS 13, les éléments du bilan pour lesquels la juste valeur peut être calculée sont présentés, et ventilés en niveaux comme suit :

(x 1.000 €)	Catégorie	Niveau	31/12/2024		31/12/2023	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants			54.273	54.273	98.665	98.665
a. Instruments de couverture	C	2	53.990	53.990	73.924	73.924
b. Autres	A	2	283	283	24.741	24.741
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	C	2	31.586	31.586	35.985	35.985
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	19.526	19.526	23.290	23.290
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	11.334	11.334	9.384	9.384
Trésorerie et équivalents de trésorerie	A	1	18.451	18.451	18.253	18.253
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes	A	2	-2.065.194	-1.950.181	-1.958.750	-1.830.018
Autres passifs financiers non courants						
a. Instruments de couvertures autorisés	C	2	-10.922	-10.922	-9.760	-9.760
b. Autres	A	2	-83.979	-83.979	-81.183	-81.183
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	A	2	-124	-124	-251	-251
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	-448.442	-448.442	-321.549	-321.549
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	-48.933	-48.933	-57.177	-57.177
Autres passifs financiers courants	A	2	-3.281	-3.281	-2.798	-2.798

Les catégories en question suivent la classification prescrite par IFRS 9 :

- catégorie A : Actifs ou passifs financiers (y compris les débiteurs et les prêts) comptabilisés au coût amorti ;
- catégorie B : Actifs ou passifs comptabilisés à la juste valeur via le résultat net ;
- catégorie C : Actifs ou passifs obligatoirement évalués à la juste valeur via le résultat net.

Les instruments de couverture autorisés appartiennent à la catégorie C, à l'exception des instruments de couverture qui répondent aux exigences de la comptabilité de couverture (cf. IFRS 9), où les variations de juste valeur sont enregistrées dans les capitaux propres.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 42 : Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS et Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co KG à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres » (voir notes annexes 15 et 23).

Note annexe 43 : Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measure – APM)

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

Note annexe 43.1 : Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.935.278	5.529.564
+ Activa bestemd voor verkoop	100.207	58.158
+ Droits d'utilisation sur terrains	74.011	73.172
+ Réserve foncière	12.966	18.671
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.122.462	5.679.565
+ Projets de développement	95.677	168.950
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.218.139	5.848.515

Note annexe 43.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 43.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV à XV du compte de résultats.

Aedifica utilise la marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

31/12/2024										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Résultat locatif net (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Résultat immobilier (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,5%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.725

31/12/2023										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
SEGMENT RESULT										
Revenus locatifs (a)	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
Résultat locatif net (b)	72.700	60.969	38.186	64.439	54.247	4.226	18.006	267	-	313.040
Résultat immobilier (c)	72.691	60.955	38.148	64.434	54.249	4.187	18.007	267	-	312.938
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-	301.721
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-35.911	265.810
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,4%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										84,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.230

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 43.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Cependant, cet indicateur de performance n'est pas défini par les normes IFRS. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats.

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

Note annexe 43.5 : Coût moyen de la dette*

Aedifica utilise le coût moyen de la dette* et le coût moyen de la dette* (incluant les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) pour quantifier le coût de sa dette financière. Cependant, ces indicateurs de performance ne sont pas définis par les normes IFRS.

Ils représentent les charges d'intérêt nettes annualisées déduit des intérêts refacturés et des charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à la norme IFRS 16 (et les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.421.976	2.395.149
XXI. Charges d'intérêts nettes	-46.701	-45.004
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	324	2.181
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.429	1.393
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-44.948	-41.430
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,9%	1,7%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-3.514	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-48.462	-44.944
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	2,0%	1,9%

Note annexe 43.6 : Le 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).

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	290.256	265.810
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-46.701	-45.004
Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	5,9

Note annexe 43.7: Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes et courantes	2.513.636	2.280.299
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-18.451	-18.253
Dette nette (IFRS)	2.495.185	2.262.046
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	290.256	265.810
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.508	2.180
EBITDA (IFRS)	292.764	267.990
Dette nette / EBITDA	8,5	8,4

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 43.8 : Capitaux propres

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.642.975	3.575.862
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-43.214	-63.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.599.761	3.511.954

Note annexe 43.9 : Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA (voir également le chapitre « Reporting selon les normes EPRA BPR » du présent rapport annuel en pages 195-206). Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM et sont calculés dans le chapitre EPRA susmentionné :

- **EPRA Earnings*** représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Earnings* est calculé en note annexe 18 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).
- **EPRA Net Reinstatement Value*** représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.
- **EPRA Net Tangible Assets*** représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA NTA* suppose que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.
- **EPRA Net Disposal Value*** représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.
- **EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*** et **EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*** représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA.
- **EPRA LTV*** représente l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Comptes annuels statutaires abrégés

Les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et des associations. La version intégrale des comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège.

Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA.

La distribution obligatoire prévue par la législation sur les SIR ne concerne que le résultat net ajusté tel qu'il apparaît dans les comptes annuels statutaires de la SIR (établis conformément aux normes IFRS). La circulaire FSMA du 2 juillet 2020 prévoit différentes options comptables pour la reconnaissance des filiales dans les comptes statutaires. Actuellement, Aedifica a opté pour le modèle « at cost » pour comptabiliser ses filiales. Cela signifie que les dividendes sont comptabilisés dans les états financiers statutaires lorsque le droit de la SIR à les recevoir est établi (IAS 27.12). Cela implique que les dividendes reçus sont alors inclus dans le résultat net de l'exercice de la SIR et, par conséquent, dans l'obligation de distribution.

2.1 Compte de résultats statutaire abrégé

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Revenus locatifs	102.831	105.007
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-225	-630
Résultat locatif net	102.606	104.377
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.168	1.950
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	-2.178	-1.954
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	1	-8
Résultat immobilier	102.597	104.365
IX. Frais techniques	-1.366	-1.136
X. Frais commerciaux	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-6
XII. Frais de gestion immobilière	1.226	1.190
XIII. Autres charges immobilières	104	-200
Charges immobilières	-36	-152
Résultat d'exploitation des immeubles	102.561	104.213
XIV. Frais généraux de la société	-19.449	-19.133
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	462	1.812
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	83.574	86.892
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-430	-553
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-25.936	-64.365
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	-8.555
Résultat d'exploitation	57.208	13.419
XX. Revenus financiers	168.243	145.007
XXI. Charges d'intérêts nettes	-38.587	-39.502
XXII. Autres charges financières	-6.678	-4.889
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-15.737	-49.098
Résultat financier	107.241	51.518
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-929	-1.407
Résultat avant impôt	163.520	63.530
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-6.978	-997
XXVI. Exit tax	135	88
Impôt	-6.843	-909
Résultat net	156.677	62.621
Résultat de base par action (€)	3,29	1,43
Résultat dilué par action (€)	3,29	1,43

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2 Etat du résultat global statutaire abrégé

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Résultat net	156.677	62.621
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	1.115	-2.293
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
H. Autres éléments du résultat global. nets d'impôt ²	-3.870	-2.484
Résultat global	153.922	57.844

1. Correspond à la « Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (coupons non échus) » telle que détaillée dans la note annexe 32.
2. Comprend principalement le transfert au compte de résultat des coupons échus sur les instruments de couverture et l'amortissement des produits dérivés déqualifiés (voir note annexe 32).

2.3 Bilan statutaire abrégé

ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	1.029	1.531
C. Immeubles de placement	1.819.753	1.855.974
D. Autres immobilisations corporelles	2.597	1.513
E. Actifs financiers non courants	3.394.797	3.184.283
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	497	2.485
Total actifs non courants	5.218.673	5.045.786
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	10.900	11.612
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	9.748	10.259
E. Créances fiscales et autres actifs courants	476.112	419.189
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.539	2.735
G. Comptes de régularisation	16.406	18.025
Total actifs courants	519.705	461.820
TOTAL DE L'ACTIF	5.738.378	5.507.606

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	377.225	484.463
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	215.573	266.180
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	1.708	4.344
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	62.153	111.144
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-3.874	-4.470
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
h. Réserve pour actions propres	-459	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	-244
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-11.284	-13.846
m. Autres réserves	-669	-3.277
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	107.636	116.170
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	156.677	62.621
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.456.541	3.469.723

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.813.111	1.698.085
a. Etablissements de crédit	1.011.028	906.250
c. Autres	802.083	791.835
C. Autres passifs financiers non courants	18.124	16.309
a. Instruments de couvertures autorisés	10.921	9.760
b. Autres	7.203	6.549
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	16.405	15.264
Total des passifs non courants	1.847.640	1.729.658
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	405.776	286.883
a. Etablissements de crédit	125.726	70.283
c. Autres	280.050	216.600
C. Autres passifs financiers courants	1.112	762
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	21.197	13.338
a. Exit tax	0	44
b. Autres	21.197	13.294
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	6.112	7.242
Total des passifs courants	434.197	308.225
TOTAL DU PASSIF	2.281.837	2.037.883
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.738.378	5.507.606

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.4 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

(x 1.000 €)	01/01/2023	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2023
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	320.941	0	0	0	-4.777	168.299	0	0	0	484.463
<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>	218.652	0	0	0	0	44.251	3.277	0	0	266.180
<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>	-7.836	0	0	0	0	118.980	0	0	0	111.144
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-444	0	0	0	0	-4.026	0	0	0	-4.470
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<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>	-7.361	0	0	0	0	-6.485	0	0	0	-13.846
<i>m. Autres réserves</i>	251	0	0	0	0	-251	-3.277	0	0	-3.277
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	99.805	0	0	0	3	16.362	0	0	0	116.170
<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	309.462	0	0	0	62.621	-309.462	0	0	0	62.621
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.153.392	374.209	25.442	0	57.844	-141.163	0	0	-1	3.469.723

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

(x 1.000 €)	01/01/2024	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2024
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	484.463	0	0	-428	-2.754	-104.055	-1	0	0	377.225
<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>	266.180	0	0	0	0	-52.438	1.831	0	0	215.573
<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	-2.636	0	0	0	0	1.708
<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>	111.144	0	0	0	0	-48.991	0	0	0	62.153
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-4.470	0	0	0	0	596	0	0	0	-3.874
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-13.846	0	0	0	0	2.562	0	0	0	-11.284
<i>m. Autres réserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	116.170	0	0	0	0	-7.371	-1.163	0	0	107.636
<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	62.621	0	0	0	156.677	-62.621	0	0	0	156.677
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.469.723	0	0	-428	153.923	-166.676	-1	0	0	3.456.541

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.5 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

La principale variation de l'affectation du résultat est liée à la variation de la juste valeur des instruments financiers (voir commentaires sur le résultat corrigé) et à la diminution des impôts différés en raison de la diminution de la juste valeur des actifs.

PROPOSITION D'AFFECTATION (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023	CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
A. Résultat net	156.677	62.621	Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	1.203.638	1.203.638
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-39.632	-96.684	Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	565.068	565.068
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	-19.309	-52.438	Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	196.265	213.742
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	1.708	4.344
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)	0	0	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 (+/-)	46.868	62.153
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)	0	0	Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)	-15.285	-48.991	Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)	0	0	Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	-1.765	596	Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-3.129	2.562	Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0	Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	669	3.277	Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0	Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.991	6.804
12. Transfert à la réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	-813	-1.690	Réserve légale (+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er}	163.122	149.061	Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	2.019.538	2.055.749
D. Rémunération du capital - autre que C	22.324	17.615	Actif net	3.456.541	3.469.723
Rémunération proposée du capital (C + D)	185.445	166.676	Acompte sur dividende	0	0
Résultat à reporter	10.864	-7.371	Solde du dividende	-185.445	-166.676
			Actif net après distribution	3.271.096	3.303.047
			Marge restante après distribution	1.251.558	1.247.298

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.6 Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Le résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net	156.677	62.621
Amortissements	917	970
Réductions de valeur	222	629
Autres éléments non monétaires	19.781	57.220
Résultat sur vente de biens immobiliers	430	553
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	25.875	64.334
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat corrigé	203.902	186.327
Dénominateur ^o (en actions)	47.550.119	43.862.078
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION^o (en € par action)	4,29	4,25
Acompte sur dividende	0	0
Solde du dividende	185.445	166.676
Dividende total proposé	185.445	166.676
RATIO DE DISTRIBUTION (MIN. 80 %)	91%	89%

Le principal changement par rapport au résultat corrigé de l'année dernière concerne les autres éléments non monétaires, et plus particulièrement à la juste valeur des instruments financiers couvrant le risque de taux d'intérêt variable.

L'autre changement notable est la juste valeur négative des immeubles de placement en 2024 par rapport à une juste valeur négative en 2023 (voir note annexe 10 pour plus de détails).

2.7 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

(x 1.000 €)	Capitaux propres au 31/12/2024	Affectation proposée du résultat	Capitaux propres au 31/12/2024 après affectation proposée du résultat
Capital	1.203.638	0	1.203.638
Primes d'émission	1.719.001	0	1.719.001
Reserves	377.225	156.677	533.902
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	215.573	-19.309	196.264
<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>	1.708	0	1.708
<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>	62.153	-15.285	46.868
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-3.874	-1.765	-5.639
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-459	0	-459
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-363	0	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-11.284	-3.129	-14.413
<i>m. Autres réserves</i>	-669	669	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	107.636	196.309	303.945
<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>	6.804	-813	5.991
Résultat de l'exercice	156.677	-156.677	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.456.541	0	3.456.541

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



1. Reporting selon les normes EPRA BPR
pages 195-206
2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement
pages 207-224
3. Vérification externe
pages 225-238
4. Documents permanents
pages 239-251
5. Tableau des matières selon les normes EPRA sBPR
page 252
6. Tableau des matières selon les normes GRI
pages 253-254
7. Déclarations
pages 255-256
8. Lexique
page 257

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Reporting selon les normes EPRA BPR



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

Au 31 décembre 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 19,0 %.

En septembre 2024, Aedifica a obtenu pour la dixième fois de manière consécutive « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport annuel (exercice 2023).

De cette manière, Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

1.1 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

			31/12/2024	31/12/2023
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles. L'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA.	x 1.000 €	234.581	219.579
		€/ action	4,93	5,02
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	x 1.000 €	4.111.151	4.002.279
		€/ action	86,46	84,17
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NTA* suppose que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	x 1.000 €	3.643.666	3.527.234
		€/ action	76,63	74,18
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	x 1.000 €	3.670.625	3.585.631
		€/ action	77,19	75,41
EPRA Net Initial Yield* (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY*	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY* relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives (« step rents »).	%	5,5%	5,4%
EPRA Vacancy Rate*	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	0,1%	0,1%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	14,1%	15,4%
EPRA LTV*	L'EPRA LTV* représente l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	40,6%	39,1%

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 EPRA Earnings*

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

Voir la section 1.4 du chapitre « Financial Review » pour un résumé des états financiers consolidés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3 EPRA Net Asset Value indicators

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%

Situation au 31 décembre 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.575.862	3.575.862	3.575.862
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	75,20	75,20	75,20
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.574.496	3.574.496	3.574.496
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.574.496	3.574.496	3.574.496
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	135.907	135.907	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-63.908	-63.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-162.758	-162.758
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.663	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			128.732
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	
(xi) Droits de mutation	310.623	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.002.279	3.527.234	3.585.631
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	84,17	74,18	75,41

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	4.484.235	79%	100%

SOMMAIRE

1.4 EPRA NIY & EPRA topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) & EPRA Topped-up NIY ¹		31/12/2024							
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
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 ²	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
Revenus locatifs nets annualisés	71.370	61.240	38.884	70.690	66.331	5.285	22.097	2	335.899
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	71.303	62.097	39.688	80.788	66.331	5.540	23.788	2	349.537
EPRA NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,2%	5,2%	5,7%	5,4%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,9%	5,7%	5,7%	5,1%	0,0%	5,5%

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

1. Voir la note annexe 3 des états financiers consolidés pour plus de détails sur l'information sectorielle.

2. 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.5 Immeubles de placement – données de location

Immeubles de placement – données de location ¹			31/12/2024				
x 1.000 €	Revenus locatifs bruts ²	Revenus locatifs nets ³	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ⁴	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %) ⁵
Secteur							
Belgique	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Allemagne	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Pays-Bas	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Royaume-Uni	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finlande	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Suède	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Irlande	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Espagne	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	327.555	316.175	2.196.768	357.080	217	354.314	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	3.436	3.426					
Immeubles détenus en vue de la vente	6.236	5.910					
Réserve foncière	755	650					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	337.981	326.161					

Immeubles de placement – données de location ¹			31/12/2023				
x 1.000 €	Revenus locatifs bruts ²	Revenus locatifs nets ³	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ⁴	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %) ⁵
Secteur							
Belgique	67.230	65.871	507.949	70.223	-	63.987	0,0%
Allemagne	59.695	57.212	564.024	62.016	-	62.636	0,0%
Pays-Bas	37.950	35.567	345.576	40.247	75	40.897	0,2%
Royaume-Uni	62.421	59.753	312.658	66.550	-	70.965	0,0%
Finlande	53.464	51.894	270.261	59.486	257	60.315	0,4%
Suède	4.226	3.784	17.305	4.578	-	4.552	0,0%
Irlande	18.001	17.752	117.193	21.990	-	20.365	0,0%
Espagne	106	27	15.449	124	-	125	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	303.093	291.860	2.150.415	325.213	332	323.842	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	5.190	5.154					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.835	3.786					
Réserve foncière	921	920					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	313.040	301.721					

1. Voir « Tableau récapitulatif des immeubles de placement » à la section 2 du chapitre « Informations complémentaires » pour plus de détails sur les données locatives.

2. 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.

3. 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.

4. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2024 ou 31 décembre 2023.

5. Voir la section 1. « Loyers et locataires » du chapitre « Facteurs de risque » pour plus de détails sur le risque lié à des immeubles non loués.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.6 Immeubles de placement – revenus locatifs nets à périmètre constant

Immeubles de placement – revenus locatifs nets à périmètre constant	31/12/2024					31/12/2023	Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant ³
	Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation	Revenus locatifs nets de la période ²	Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	69.140	-609	-	55	68.587	68.275	1,3%
Allemagne	60.526	-3.152	47	2.386	59.807	59.849	1,1%
Pays-Bas	36.427	-1.315	86	3.528	38.726	35.109	3,8%
Royaume-Uni	66.817	2.051	605	2.780	72.253	62.376	4,3%
Finlande	52.027	-219	-	7.546	59.355	50.037	4,0%
Suède	4.396	435	-	73	4.904	4.082	7,4%
Irlande	17.456	-375	-	5.463	22.544	16.899	3,3%
Espagne	-	-31	-	16	-15	-1	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	306.789	-3.214	738	21.848	326.161	296.628	3,4%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024					-		
Immeubles détenus en vue de la vente					-		
Autres ajustements					-		
Total des immeubles de placement en exploitation					326.161		

1. Immeubles de placement en exploitation détenus sur deux exercices consécutifs.

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. 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.

La variation des revenus locatifs nets à périmètre constant de 3,4 % se ventile en +3,1 % d'indexation des loyers, +0,1 % d'effet des charges immobilières non recouvrables, -0,4 % de révisions de loyers et loyers conditionnels, et +0,6 % de fluctuation des taux de change.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.7 Immeubles de placement – données de valorisation

Immeubles de placement – données de valorisation ¹		31/12/2024			
x 1.000 €	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion (en %)	
Secteur					
Belgique	1.254.966	-17.702	5,5%	-5,6%	
Allemagne	1.176.156	-14.062	4,9%	1,1%	
Pays-Bas	673.240	13.330	5,2%	1,7%	
Royaume-Uni	1.278.890	36.199	5,2%	2,0%	
Finlande	1.131.710	4.800	5,7%	-2,1%	
Suède	93.641	-42	5,4%	-3,6%	
Irlande	424.760	3.414	4,7%	-2,8%	
Espagne	2.122	-448	0,0%	-0,2%	
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	6.035.485	25.489	5,3%	-0,8%	
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS					
Projets de développement	95.677	-5.129			
Réserve foncière	12.966	-3.416			
Droits d'utilisation sur terrains	74.011	-1.749			
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.218.139	15.195			

Immeubles de placement – données de valorisation ¹		31/12/2023			
x 1.000 €	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion (en %)	
Secteur					
Belgique	1.235.918	-26.539	5,5%	-9,7%	
Allemagne	1.157.294	-66.606	4,7%	1,0%	
Pays-Bas	651.180	-19.817	5,1%	1,4%	
Royaume-Uni	1.045.800	21.952	5,8%	6,2%	
Finlande	1.027.080	-15.055	5,5%	0,9%	
Suède	74.788	-6.965	5,3%	-0,6%	
Irlande	393.084	-11.199	4,5%	-8,0%	
Espagne	2.578	94	0,0%	0,6%	
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	5.587.722	-124.135	5,3%	-0,5%	
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS					
Projets de développement	168.950	-14.244			
Réserve foncière	18.671	-3.890			
Droits d'utilisation sur terrains	73.172	-1.367			
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.848.515	-143.636			

1. Voir la section 1 « Notre portefeuille » du chapitre « Portefeuille » pour plus de détails sur les données d'évaluation.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.8 Immeubles de placement – durée des baux

Immeubles de placement – durée des baux	31/12/2024				
	Loyer en cours des baux venant à échéance				
x 1.000 €	Durée résiduelle moyenne (en années) ¹	A un an au plus	A plus d'un an et moins de deux ans	A plus de deux ans et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
Secteur					
Belgique	19	11	-	-	71.708
Allemagne	21	45	-	-	64.180
Pays-Bas	15	-	-	-	41.173
Royaume-Uni	22	-	-	-	81.721
Finlande	12	529	-	4.884	62.867
Suède	11	-	-	273	5.665
Irlande	23	-	-	-	23.900
Espagne	30	-	-	-	124
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	19	585	-	5.157	351.338

1. Résiliation au prochain break possible.

1.9 Immeubles en construction / développement

31/12/2024								
(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	89	63	8	160	2027	± 41.000	100%	9,3

31/12/2023								
(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	168	237	8	413	2027	± 106.000	100%	25,3

La ventilation de ces projets est fournie en section 1.2 du chapitre « Portefeuille ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.10 EPRA Cost Ratios*

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

Comme expliqué dans la note annexe 2.2 « Résumé des principales méthodes comptables appliquées », 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.11 Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total 31/12/2024
	x 1.000 €	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE		
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 ²	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Immeubles en exploitation ³	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) Intérêts intercalaires ⁴	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	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Total capex en liquidités	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total 31/12/2023
	x 1.000 €	31/12/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE		
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	59.282	1.697	-	28	-	12.502	5.227	38.333	1.495	-	59.282
(2) Développement ²	258.333	6.290	29.109	30.057	29.668	102.518	12.906	41.485	6.300	-	258.333
(3) Immeubles en exploitation ³	3.106	49	2.975	-959 ⁶	642	63	-40	376	-	-	3.106
Surface locative incrementale	959	3	28	244	489	46	-	149	-	-	959
Surface locative non incrementale	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires ⁴	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
Total capex	326.443	8.136	33.467	29.905	30.761	116.143	18.235	81.998	7.798	-	326.443
Variation des montants provisionnés ⁵	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
Total capex en liquidités	319.045	8.036	32.084	28.494	30.310	114.039	18.093	80.194	7.795	-	319.045

1. Voir la note annexe 21 pour le rapprochement avec le tableau des flux de trésorerie.
2. Correspond à « Frais de développement capitalisés » et « Autres dépenses capitalisées » pour les projets de développement, voir la note annexe 21.
3. Correspond aux « Autres dépenses capitalisées » pour les immeubles de placement en exploitation, voir la note annexe 21.
4. Correspond aux « Activation des charges d'intérêt », voir la note annexe 21.
5. Pour le rapprochement avec les « Coûts de projets de développement » dans le tableau des flux de trésorerie, ajouter « Développement », « Immeubles en exploitation » et « Intérêts intercalaires » tout en déduisant la « Variation des montants provisionnés ».
6. À la suite du paiement d'une prime d'assurance, les coûts d'investissement capitalisés ont été réduits de 1,8 million €.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.12 EPRA LTV*

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

Eléments de réconciliation :

- La somme des « Emprunts auprès d'institutions financières », des « Billet de trésorerie » et des « Placements privés » correspond à la somme des dettes financières non courantes et courantes (voir la note annexe 31).
- Les « Dettes nettes » correspondent à la différence entre les dettes commerciales et autres dettes courantes (note annexe 33) et les créances (composées des créances commerciales (note annexe 25) et des créances fiscales et autres actifs courants (note annexe 26)).
- « Trésorerie et équivalents de trésorerie » correspond au montant du bilan et est détaillé dans la note annexe 27.
- Les rubriques « Immeuble de placement à la juste valeur », « Actifs détenus en vue de la vente » et « Projets de développement » peuvent être réconciliés avec la note annexe 21.
- Les « Actifs financiers » sont inclus dans le montant des « Autres créances non courantes envers des entreprises associées » indiqué à la note annexe 23.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

Eléments de réconciliation :

- La somme des « Emprunts auprès d'institutions financières », des « Billet de trésorerie » et des « Placements privés » correspond à la somme des dettes financières non courantes et courantes (voir la note annexe 31).
- Les « Dettes nettes » correspondent à la différence entre les dettes commerciales et autres dettes courantes (note annexe 33) et les créances (composées des créances commerciales (note annexe 25) et des créances fiscales et autres actifs courants (note annexe 26)).
- « Trésorerie et équivalents de trésorerie » correspond au montant du bilan et est détaillé dans la note annexe 27.
- Les rubriques « Immeuble de placement à la juste valeur », « Actifs détenus en vue de la vente » et « Projets de développement » peuvent être réconciliés avec la note annexe 21.
- Les « Actifs financiers » sont inclus dans le montant des « Autres créances non courantes envers des entreprises associées » indiqué à la note annexe 23.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Immeubles de placement en exploitation	2.198.190	35.316	13.457	356.798.208 €	354.032.934 €		
Belgique	505.484	8.238	-	71.718.969 €	67.918.897 €		
Korian Belgique	137.819	2.489	-	21.448.321 €			
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/Ingooigem
Résidence Boneput	2.414	76	-	576.116 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	2.365	68	-	536.732 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	5.083	137	-	1.105.267 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.850	104	-	1.062.775 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	5.321	111	-	853.288 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Séniorie Mélopée	2.608	70	-	525.450 €		1993 (2010)	Molenbeek-St-Jean
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	663.847 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.612.711 €		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	-	866.325 €		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	-	797.949 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.121	77	-	916.928 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	7.715	119	-	1.295.177 €		2006	Lichtaart
Beerzelhof	3.910	62	-	434.449 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.090	97	-	923.047 €		2007	Genk
Coham	7.599	120	-	1.112.006 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.281	110	-	1.020.991 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	907.499 €		2016	Diest
Armonea	143.006	2.295	-	21.753.252 €			
Les Charmes en Famenne	4.818	96	-	383.794 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	972.381 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	214.564 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.177	115	-	1.006.332 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	10.334	146	-	1.254.043 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	2.446	30	-	464.718 €		2014	Wemmel
Hestia	10.978	208	-	1.749.811 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.162.883 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	9.351	141	-	1.423.229 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	444.801 €		1994 (2012)	Vilvorde
Larenschef	6.988	117	-	1.333.882 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	7.061	102	-	1.271.911 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	5.377	110	-	1.330.522 €		1975 (2021)	Kapellen

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Salve	6.730	117	-	1.362.623 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.172	78	-	710.277 €		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	-	1.702.771 €		2020	Geel
Vulpia	116.320	1.816	-	15.239.777 €			
'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-Genèse
Residentie Kartuizerhof	8.913	128	-	1.085.381 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.365	107	-	722.700 €		2017	Evere
Résidence le Douaire	8.837	129	-	727.600 €		2024	Anderlues
Franki	13.470	209	-	1.720.023 €		1971 (2021)	Liège
Résidence Véronique	8.500	130	-	942.529 €		2015 (2024)	Somme-Leuze
Apricusa¹	33.476	332	-	3.187.503 €			
Domaine de la Rose Blanche	5.790	121	-	1.021.046 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	10.690	120	-	1.438.716 €		2013	Bruges
Militza Gent	16.996	91	-	727.740 €		2004	Gand
Emeis²	20.460	431	-	2.858.688 €			
Chateau 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
Orelia Group	5.963	101	-	1.115.679 €			
Le Jardin Intérieur	5.963	101	-	1.115.679 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Hof van Schoten	8.313	101	-	995.409 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	995.409 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	871.616 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	871.616 €		2021	Ostende
Vivalto Home	5.434	107	-	783.991 €			
Familiehof	5.434	107	-	783.991 €		2016	Schelle
Résidence de la Houssière	5.521	94	-	742.074 €			
Résidence de la Houssière	5.521	94	-	742.074 €		2006	Braine-le-Comte
Pierre Invest	4.677	65	-	703.860 €			
Bois de la Pierre	4.677	65	-	703.860 €		1955 (2023)	Wavre

1. Anciennement dénommée My-Assist.

2. Anciennement dénommée Orpea.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Buitenhof ASBL	4.585	80	-	683.620 €			
Buitenhof	4.585	80	-	683.620 €		2005 (2008)	Brasschaat
Emera	4.020	84	-	501.112 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	501.112 €		2005	Tirlemont
Bremdael ASBL	4.347	66	-	422.417 €			
Bremdael	4.347	66	-	422.417 €		1994 (2012)	Herentals
Sint Franciscus	5.824	58	-	400.540 €			
Ter Linde	5.824	58	-	400.540 €		1998 (2014)	Asse
Autre	320	4	-	11.111 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	11.111 €		1955 (2000)	Wavre
Allemagne	557.288	9.889	-	64.106.393 €	64.800.403 €		
Azurit Rohr	137.764	2.641	-	14.739.566 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	641.286 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	-	343.004 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	-	178.362 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	173	-	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 Sörgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
Residenz Management	93.159	1.420	-	12.033.869 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	757.446 €		2009	Kalletal
Seniorenrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Seniorenrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothemühle
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	-	670.904 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Brême
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.568 €		2021	Weyhe

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	905.086 €		2024	Gera
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Fredenbeck	5.595	94	-	809.329 €		2024	Fredenbeck
Seniorenresidenz Twistring	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistring
Vitanas	73.953	1.427	-	7.922.083 €			
Am Kloster	5.895	136	-	944.984 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	-	523.006 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.203.607 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.079.757 €		2001	Höchst
Frohnau	4.101	107	-	677.040 €		2018	Berlin
Am Stadtpark	7.297	135	-	869.571 €		1970 (2023)	Berlin
Am Bäkepark ¹	3.828	90	-	45.000 €		1999	Berlin
Rosengarten	7.695	165	-	1.064.944 €		2023	Berlin
Am Parnassturm	7.042	84	-	326.657 €		-	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		1976	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.033.171 €		1994	Ueckermünde
Specht & Tegeler	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
Emeis	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
Argentum	25.688	511	-	3.200.422 €			
Seniorenheim am Dom	4.310	126	-	733.320 €		2008	Halberstadt
Haus Nobilis	3.186	70	-	607.828 €		1950 (2015)	Bad Sachsa
Haus Alaba	2.560	64	-	260.498 €		1903 (1975)	Bad Sachsa
Haus Concolor	5.715	74	-	590.461 €		1950 (2008)	Bad Sachsa
Haus Arche	531	13	-	86.832 €		1900 (1975)	Bad Sachsa
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	327.952 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.533 €		2022	Sternwede
EMVIA	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
Alloheim	23.330	473	-	3.056.789 €			
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

1. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Bonn	5.927	108	-	853.693 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	444.015 €		1988 (2012)	Mühlhausen
Cosiq	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
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Allemagne	7.618	151	-	1.037.064 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	1.037.064 €		2017	Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	924.877 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	464.877 €		2007 (2024)	Duisburg
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
New Care	6.113	79	-	707.628 €			
Park Residenz ¹	6.113	79	-	707.628 €		1899 (2001)	Neumünster
Deutsches Rotes Kreuz	4.088	83	-	614.202 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	614.202 €		2008	Husum
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	585.732 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	585.732 €		2018	Wuppertal
Johanniter	3.950	74	-	548.461 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	548.461 €		2006	Lüdenscheid
Volkssolidarität	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
Advita Pflegedienst	6.422	91	-	500.308 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	500.308 €		2016	Zschopau
Hansa Gruppe	11.203	106	-	484.960 €			
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	-	484.960 €		1993 (2016)	Dornum
Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH	3.963	73	-	475.023 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	475.023 €		2021	Wurzen
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
Pays-Bas	350.375	3.217	-	41.173.107 €	41.956.394 €		
Korian Pays-Bas	73.536	825	-	11.162.296 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	615.514 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	574.966 €		2016	Vleuten
Villa Koornmarkt	3.611	37	-	588.887 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	485.359 €		2018	Leersum

1. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
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
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.867.332 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.570.663 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	637.964 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.658.705 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	22.850	259	-	4.506.405 €			
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 Hoorn ¹	780	12	-	93.577 €		2012	Hoorn
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
NNCZ	38.440	340	-	3.449.704 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	963.752 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	815.424 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	718.422 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	596.552 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	355.555 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Compartijn	16.297	173	-	3.346.964 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	720.301 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	668.254 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden ¹	1.895	19	-	386.333 €		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

1. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente. Ces bâtiments ont été désinvesti le 6 mars 2025.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.965.680 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	500.644 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerd	11.698	84	-	1.043.826 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	421.209 €		2020	Scheemda
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.362.446 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.362.446 €		2019	Uden
Saamborgh	4.902	76	-	1.085.836 €			
Hoge Haeghe	2.352	38	-	556.500 €		2022	Almere
Hof van Waal	2.550	38	-	529.336 €		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	-	1.017.841 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	1.017.841 €		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	-	762.670 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	762.670 €		2011	Ugchelen
U-center	7.416	59	-	713.912 €			
U-center	7.416	59	-	713.912 €		2015	Epen
Stichting Leger des Heils	6.017	75	-	710.211 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	710.211 €		2019	Maarssen
Amado Zorg	2.890	52	-	699.988 €			
De Volder Staete	2.890	52	-	699.988 €		2024	Almere
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	-	527.402 €			
Pachterserf	2.653	48	-	527.402 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	-	-	466.029 €			
Gender Clinic Bosch en Duin	1.911	-	-	466.029 €		1950	Bosch en Duin
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	408.318 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	408.318 €		2023	Zwolle
Warm Hart	2.114	27	-	383.873 €			
Oosterbeek Zilverheuvel	2.114	27	-	383.873 €		2022	Oosterbeek
Cardea	2.565	63	-	365.983 €			
OZC Orion	2.565	63	-	365.983 €		2014	Leiderdorp
Wonen bij September	1.466	20	-	303.374 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	303.374 €		2019	Nijverdal
Domus Magnus	924	10	-	270.926 €			
Benvenuta	924	10	-	270.926 €		2009	Hilversum
Omega	1.587	26	-	263.862 €			
Meldestraat	1.587	26	-	263.862 €		2019	Emmeloord

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Royaume-Uni ¹	349.503	7.625	-	81.720.933 € 67.611.719 £	83.395.228 € 68.996.946 £		
Maria Mallaband	61.889	1.330	-	13.736.651 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.210.389 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Coplands	3.445	79	-	730.356 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	849.754 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	140.780 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	1.013.548 £		2002 (2024)	Tooting
Kings Court	2.329	60	-	276.695 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	591.881 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	895.542 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	1.146.950 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	231.666 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	1.032.065 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	439.213 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.147.413 £		2012	York
Chartwell Manor	3.702	61	-	804.433 £		2022	Aylesbury
Dawlish	3.744	71	-	915.103 £		2024	Dawlish
Biddenham St James	3.120	60	-	974.343 £		2024	Biddenham
Creggan Bahn Court	3.398	60	-	556.758 £		2022	Ayr
Bondcare Group	67.355	1.539	-	11.276.168 £			
Alexander Court	3.347	82	-	604.178 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	534.422 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	425.279 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	427.255 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	815.666 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	406.644 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	552.517 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	302.276 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	366.113 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	463.132 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	588.292 £		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	-	332.104 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	469.427 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	416.986 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	409.621 £		2000	Rainham
The Grange	7.693	160	-	1.213.305 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	835.344 £		2011	Woolston
Rosewood House	4.101	90	-	1.050.000 £		2019	London
Uplands	3.411	81	-	770.216 £		2007	Shrewsbury
Emera	20.750	341	-	4.590.509 £			
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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
St. Joseph's	7.777	83	-	1.476.545 £		PROJECT	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	657.090 £		2020	Jersey
Spaldrick House	3.488	73	-	585.781 £		2024	Port Erin
St. Joseph's Flats ¹	772	20	-	330.750 £		-	St. Helier
St. Joseph's Land ¹	-	-	-	297.675 £		-	St. Helier
Care UK	32.368	740	-	4.325.332 £			
Armstrong House	2.799	71	-	360.856 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	612.961 £		2006 (2016)	South Shields
Church View ¹	1.653	42	-	154.476 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	556.114 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	342.319 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	358.385 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	-	341.083 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	279.293 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	197.729 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	479.494 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	271.878 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	-	370.743 £		1994 (2017)	Darlington
Oyster Care	13.582	264	-	3.927.000 £			
Furze Field Manor	3.468	66	-	990.000 £		2024	Sayers Common
Copperfield Court	3.468	66	-	990.000 £		2024	Broadstairs
Somer Valley House	3.178	66	-	957.000 £		2024	Midsomer Norton
Rownhams Manor	3.468	66	-	990.000 £		2024	Southampton
Highgate Care ²	22.327	612	-	3.880.273 £			
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	-	414.556 £		2017	Bridlington
Maple Lodge	1.673	55	-	246.232 £		1989 (2017)	Scotton
Cranswick Lodge	1.812	48	-	310.297 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	458.171 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	356.203 £		2005 (2015)	Darlington
The Lawns	2.459	62	-	261.072 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	792.317 £		2017	Driffield
Anchor Hanover Group	17.000	330	-	3.636.168 £			
Hazel End	3.210	66	-	840.957 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	709.331 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	652.928 £		2021	Corby
Glenvale Park	3.456	66	-	679.578 £		2022	Wellingborough
Overstone House	3.400	66	-	753.374 £		2022	Northampton
Renaissance	22.414	512	-	3.478.631 £			
Beech Manor	2.507	46	-	234.576 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	498.278 £		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

1. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.
2. Qui fait partie du North Bay Group.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
The Cowdray Club	2.581	35	-	416.075 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	376.187 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	402.964 £		2001	Glasgow
Rosedale Care ¹	15.145	376	-	2.918.556 £			
Crystal Court	2.879	68	-	719.171 £		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
Danforth Care	9.812	186	-	2.477.650 £			
Weavers Court	3.456	66	-	830.290 £		2022	Rawdon
The Mayfield Care Home	3.178	60	-	823.680 £		2023	Whitby
Heath Lodge	3.178	60	-	823.680 £		2022	Holt
Excelcare	14.007	244	-	2.430.355 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	844.730 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	677.082 £		2010	Saffron Walden
St Fillans Care Home	3.414	71	-	908.544 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.956.645 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	1.063.503 £		2020	Amphill
Abbotts Wood	3.369	60	-	893.142 £		2021	Hailsham
Caring Homes	8.898	221	-	1.595.354 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	373.492 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	525.045 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	287.500 £		1998 (2016)	East Dereham
Torwood Care	6.711	141	-	1.553.250 £			
Sleaford Ashfield Road	3.256	68	-	651.250 £		2023	Sleaford
York Bluebeck Drive	3.455	73	-	902.000 £		2024	York
St Mary's Care ¹	6.794	133	-	1.354.273 £			
Shipleigh Manor	3.799	66	-	510.000 £		2022	Shipleigh
St Mary's Riverside	2.995	67	-	844.273 £		2021	Hessle
Lifeways	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
Marton Care ¹	6.900	173	-	878.248 £			
Grosvenor Park	2.312	61	-	337.418 £		2004 (2016)	Darlington
Riverside View	2.362	59	-	337.418 £		2004 (2016)	Darlington
The Lodge	2.226	53	-	203.413 £		2003 (2016)	South Shields
Harbour Healthcare	5.339	147	-	710.479 £			
Bentley Rosedale Manor ²	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Tree Tops Court ²	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Sandstone Care Group	4.107	80	-	863.550 £			
Priesty Fields	4.107	80	-	863.550 £		2021	Congleton
HC-One	3.048	60	-	852.769 £			
Blakelands Lodge	3.048	60	-	852.769 £		2022	Marston Moretaine

1. Qui fait partie du North Bay Group.

2. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Finlande	299.771	3.982	12.327	68.279.297 €	67.023.708 €		
Municipalités / « Wellbeing counties » (locataires multiples)	67.947	382	4.574	15.499.471 €			
Koy Raahen Palokunnanhovi	423	-	60	91.141 €		2010	Raahen
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	114.296 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärintie	1.667	41	-	322.152 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Puusepäntie	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	Raahen
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	143.623 €		1989	Rovaniemi
Koy Jyväskylän Ailakinkatu (+extension)	1.542	-	150	425.799 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	-	100	232.259 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihia Jarrumiehentie	630	-	75	48.000 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	500.671 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	358.892 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	521.964 €		2020	Vaasa
Koy Rovaniemen Gardininkatu	653	-	76	232.022 €		2020	Rovaniemi
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	529.172 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	693.540 €		2021	Oulu
Koy Kuopion Männistökatu PK	2.104	-	168	360.281 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	496.534 €		2021	Oulu
Raahen care home	2.450	60	-	486.870 €		2021	Raahen
Koy Helsingin Krämertintie	1.486	28	-	380.532 €		2024	Helsinki
Helsinki Käräjätuvantie	2.649	-	196	614.119 €		2024	Helsinki
Helsinki Kutomokuja	1.947	-	224	573.122v		2024	Helsinki
Koy Oulun Tahtimarssi	4.598	-	350	988.728 €		2024	Oulu
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
Oulu Jahtivouhintie	3.622	-	340	840.502 €		2023	Helsinki
Oulu Riistakuja	3.406	-	300	674.132 €		2022	Oulu
Tuusula Lillynkuja	1.533	-	125	536.988 €		2024	Tuusula
Oulu Mäntypellonpolku	1.488	-	150	510.342 €		2022	Oulu
Rovaniemi Koulukaari	1.050	-	100	330.843 €		2023	Rovaniemi
Attendo	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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	963	24	-	215.670 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	460	16	-	73.345 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	385.323 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoheerantie B	878	20	-	223.562 €		2017	Oulu
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
Vaasa 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
Mehiläinen	24.876	557	-	5.665.097 €			
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
Norlandia	21.728	244	1.291	5.108.452 €			
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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Koy Ruskon Päällistönmäentie	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 Päällistönmäentie (2 ^{ème} 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 Isokarhunkierto (maison de repos)	1.920	46	-	416.432 €		2020	Tuusula
Tuusula Isokarhunkierto (crèche)	789	-	84	171.130 €		2020	Tuusula
Helsinki Pakarituvantie (crèche)	620	-	50	119.244 €		2022	Helsinki
Helsinki Pakarituvantie (maison de repos & autre)	4.960	108	-	1.189.904 €		2022	Helsinki
Kerava Palopellonkatu	550	-	62	127.596 €		2024	Kerava
Kuopio Opistotie	3.595	90	-	896.904 €		2022	Kuopio
Pilke	19.377	26	2.086	4.576.597 €			
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 Ritarinne	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 Nurmiintynkatu	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
Koy Oulun Soittajanlenkki (extension)	654	-	75	153.926 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	186.134 €		2019	Lahti
Koy Lohjan Sahapiha (crèche)	478	-	60	108.571 €		2021	Lohja
Espoo Kuurinkallio (soins aux handicapés)	1.393	26	-	319.094 €		2024	Espoo
Koy Nurmijärvi Luchtavillantie	1.153	-	120	256.911 €		2021	Klaaukka
Kangasalan Topin Mäki	857	-	87	215.170 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	-	99	178.030 €		2022	Liminka
Oulu Pateniemenranta	614	-	66	114.060 €		2023	Oulu
Espoo Ylismäenkuja	331	-	42	91.452 €		2023	Espoo
Touhula	17.901	-	2.049	4.556.741 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	110.303 €		2011	Nurmijärvi
Koy Nurmijärven Laidunalue (extension)	603	-	66	137.901 €		2023	Nurmijärvi
Koy Kuopion Sipilinkatu	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 Fallåkerinrinne	891	-	75	230.517 €		2014	Espoo

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
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 Mäntyveräjätie	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 Jahtikatu	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
Esperi	10.893	263	-	2.471.674 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	247.058 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	348.264 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamintie	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
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.758.316 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	351.410 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.406.906 €		2021	Espoo
Ikifit	8.046	194	-	1.744.822 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	234.396 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.923	50	-	462.686 €		2022	Turku
Kerava Pianonsoittajankatu	2.201	57	-	489.060 €		2024	Kerava
Koy Tampereen Sisunaukio (maison de repos)	2.927	57	-	558.680 €		2022	Tampere
Locataires multiples	6.554	95	-	1.562.710 €			
Koy Euran Käräjämäentie	2.400	42	-	326.660 €		2018	Eura
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.236.050 €		2012	Vantaa
Rinne koti	4.973	103	-	950.744 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	187.240 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherrantie A	1.073	21	-	184.439 €		2021	Oulu
Jyväskylä 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
Nonna Group	4.014	110	-	817.008 €			
Oulu Vaarapiha	4.014	110	-	817.008 €		2023	Oulu
Helsingin Ensikoti	3.962	32	-	785.340 €			
Helsinki Ensikodintie	3.962	32	-	785.340 €		2023	Helsinki

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
KVPS	3.066	59	-	668.608 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	165.514 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	173.726 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakarituventie (soins aux handicapés)	1.450	29	-	329.368 €		2022	Helsinki
Sentica	2.642	-	318	635.111 €			
Koy Raisen 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
Suomen Kristilliset Hoivakodit	2.411	57	-	529.731 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	266.331 €		2021	Kajaani
Rovaniemi Gardininkuja (extension)	1.233	30	-	263.400 €		2024	Rovaniemi
Sospro	2.454	41	-	528.853 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	313.823 €		2019	Janakkala
Salo Linnankoskentie	997	14	-	215.030 €		2024	Salu
Aspa	2.433	70	-	485.134 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	144.524 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	207.416 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	133.194 €		2019	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
Peikkometsä	1.671	-	180	381.108 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	166.704 €		2020	Villahde
Espoo Palstalaisentie	1.012	-	108	214.404 €		2024	Espoo
Pohjanmaan hyvinvointialue	1.425	35	-	348.918 €			
Vaasa Mäkikaivontie	1.425	35	-	348.918 €		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
Pihlajantertut	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
Huhtihovi	1.199	30	-	281.835 €			
Salu Papinkuja	1.199	30	-	281.835 €		2021	Salu
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 57ry	1.395	24	-	264.672 €			
Helsinki Landbontie	1.395	24	-	264.672 €		2024	Helsinki

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Priimi	1.157	-	142	262.699 €			
Koy Kuopio Amerikanraitti (+extension)	1.157	-	142	262.699 €		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 Vihammestie	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 Särnäjätkatu	1.042	12	-	217.557 €		2021	Kotka
Keusote (« Wellbeing counties »)	800	16	-	211.414 €			
Järvenpää Uudenmaantie	800	16	-	211.414 €		2024	Järvenpää
Liiku	1.302	-	-	201.552 €			
Oulu Satamatie 34	1.302	-	-	201.552 €		2024	Oulu
Lapin Turkoosi	960	-	120	195.296 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	195.296 €		2020	Rovaniemi
Oulun Englanninkielinen Leikkikoulu	820	-	115	173.496 €			
Oulu 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
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
Humana	622	-	75	151.939 €			
Espoo Kuurinkallio (crèche)	622	-	75	151.939 €		2024	Espoo
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	147.302 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	147.302 €		2015	Hämeenlinna
Hoitokoti Äänenniemen Helmi	624	15	-	148.903 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	148.903 €		2022	Äänekoski
Aurinkosilta	660	16	-	136.320 €			
Valkeakoski Juusontie	660	16	-	136.320 €		2023	Valkeakoski
Kuntoukumuskoti Metsätähti	665	16	-	132.724 €			
Tuusula Temmontie	665	16	-	132.724 €		2023	Tuusula
Pikkutassu	646	-	72	114.032 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	114.032 €		2019	Kajaani

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Suède ¹	23.973	164	1.130	5.937.910 €	5.732.903 €		
				68.040.675 SEK	65.691.572 SEK		
Raoul Wallenbergskolan	5.055	-	520	12.474.500 SEK			
Nynäshamn Källberga	5.055	-	520	12.474.500 SEK		2024	Nynäshamn
Attendo ²	3.128	36	-	9.827.322 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.643.393 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	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
Ambea	2.807	36	-	8.275.792 SEK			
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	535	6	-	1.699.551 SEK		2023	Österåker
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	6.412.099 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	3.329.053 SEK		2020	Norrköping
Paradiset 2	1.086	-	125	3.083.046 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	5.039.731 SEK			
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	-	1.679.909 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	4.693.777 SEK			
Bälinge Lövsta 9:19	540	6	-	1.566.222 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.566.222 SEK		2013	Uppsala
Bälinge Lövsta 10:140	535	6	-	1.561.333 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	4.171.673 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	4.171.673 SEK		2020	Eskilstuna
Mo Gärd	1.075	12	0	3.340.773 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	0	1.670.949 SEK		2020	Nyköping
Bergshammar Ekeby 6:66	535	6	0	1.669.825 SEK		2023	Nyköping
TP	1.097	-	120	2.843.455 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.843.455 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	886	-	100	2.743.572 SEK			
Eds Prästgård 1:115	886	-	100	2.743.572 SEK		2021	Upplands Väsby
Locataires multiples	832	14	-	1.888.830 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.888.830 SEK		2015	Staffanstorp
Ersta Diakonisällskap	535	6	-	1.731.668 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.731.668 SEK		2020	Vallentuna
Serigmo Care Kås	500	6	-	1.653.094 SEK			
Fanna 24:19	500	6	-	1.653.094 SEK		2022	Enköping
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.643.388 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.643.388 SEK		2020	Heby
Ville d'Uppsala	543	6	-	1.301.000 SEK			
Norby 31:78	543	6	-	1.301.000 SEK		2024	Uppsala

1. L'ensemble du portefeuille suédois a été désinvesti au cours du premier trimestre 2025. Les montants en SEK ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 31 décembre 2024 (11,45817 EUR/SEK).

2. Anciennement dénommée Olivia Omsorg.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Année de construction/rénov.	Localisation
Irlande	111.796	2.201	-	23.861.600 €	23.205.400 €		
Bartra Healthcare	28.859	612	-	8.812.672 €			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.517.558 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.468.996 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	4.062.305 €		2020	Dublin
Clondalkin Nursing Home	7.741	150	-	1.763.813 €		2023	Dublin
Virtue	38.272	696	-	6.613.717 €			
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	Carlow
Altadore	3.340	66	-	1.071.901 €		2015 (2024)	Glenageary
Dublin Stepside	6.063	124	-	1.691.288 €		2024	Dublin
Craddock House	3.917	89	-	686.530 €		2017	Craddock
Silver Stream Healthcare	15.965	346	-	2.964.100 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.120.511 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	1.037.279 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	806.310 €		2022	Riverstick
Mowlam Healthcare	14.717	273	-	2.384.194 €			
Tramore Coast Road	5.596	93	-	805.564 €		2023	Tramore
Kilbarry Nursing Home	4.579	90	-	788.103 €		2023	Kilbarry
Kilkenny Nursing Home	4.542	90	-	790.527 €		2023	Kilkenny
Coolmine Caring Services Group	8.890	182	-	2.176.253 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	1.079.544 €		2001 (2023)	Saggart
St.Doolagh's	5.513	97	-	1.096.709 €		2023	Balgriffin
Grace Healthcare	5.093	92	-	910.665 €			
Dunshaughlin Business Park	5.093	92	-	910.665 €		2023	Dunshaughlin
Immeubles de placement en développement ¹	31.614	586	-	281.761 €	-		
Allemagne	10.564	161	-	118.800 €	-		
Specht Gruppe	10.564	161	-	118.800 €			
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJET	Gummersbach
Irlande	5.572	105	-	38.700 €	-		
Coolmine Caring Services Group	5.572	105	-	38.700 €			
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJET	Sligo
Espagne	15.478	320	-	124.261 €	-		
Neurocare Promociones	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
Total des immeubles de placement	2.229.804	35.902	13.457	357.079.969 €	354.314.695 €		

1. Bien qu'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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Vérification externe

3.1 Rapport des experts évaluateurs¹

Aedifica a confié à chacun des onze experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

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 6.144.128.274 €³ au 31 décembre 2024. Les immeubles de placement en exploitation⁴ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 6.035.484.788 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 357.079.969 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,92 % 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 357.296.927 €, soit un rendement locatif initial de 5,92 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros, ainsi que les immeubles de placement en Suède en couronnes suédoises convertis en euros au taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).

Au 31 décembre 2024:

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1.258.324.242 €, dont 1.254.965.913 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 71.718.969 €, 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 1.186.488.345 €, dont 1.176.156.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 64.225.193 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à 673.240.000 €, dont 673.240.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 41.173.107 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,1 % 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 1.074.513.500 £, dont 1.058.088.652 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 67.611.719 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

1. Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, REnium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.
2. La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement « valeur acte en mains ».
3. Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).
4. Dans ce rapport, les « immeubles de placement en exploitation » comprennent également les actifs détenus en vue de la vente, tout en excluant les projets de développement et la réserve foncière. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Finlande s'élève à 1.170.470.000 €, dont 1.131.710.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 68.279.297 €, 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 1.073.000.000 SEK, dont 1.073.000.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 68.040.675 SEK, correspondant à un rendement locatif initial de 6,3 % 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 436.375.000 €, dont 424.759.552 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 23.900.300 €, 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 26.847.000 €, dont 2.122.021 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 124.261 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,9 % 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.

Opinions des experts évaluateurs¹

Experts évaluateurs			Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 31 décembre 2024	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ²)
BE	Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche <small>MRICS</small>	650.814.500 €	667.348.500 €
BE	Stadim BV	Nicolas Janssens	607.509.742 €	622.816.126 €
DE	Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger <small>MRICS</small>	601.528.345 €	646.102.395 €
DE	C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann <small>MRICS</small>	584.960.000 €	619.530.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse <small>MRICS</small>	557.420.000 €	614.620.000 €
NL	Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijzen	115.820.000 €	128.080.000 €
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole <small>MRICS</small> & Andrew Sage <small>MRICS</small>	1.074.513.500 £ (1.298.742.977 € ³)	1.146.134.654 £ (1.385.310.034 € ³)
FI	REnium Advisors Oy	Ville Suominen <small>MRICS</small>	1.170.470.000 €	1.193.767.750 €
SE	Cushman & Wakefield Sweden AB	Mårten Lizén	1.073.000.000 SEK (93.640.710 € ⁴)	1.118.610.000 SEK (97.621.095 € ⁴)
IE	CBRE Unlimited Company	Janice Riordan	436.375.000 €	479.847.760 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco <small>MRICS</small> & Felix Painchaud <small>MRICS</small>	26.847.000 €	27.416.438 €
Total			6.144.128.274 €	6.482.460.098 €
dont:				
Immeubles de placement en exploitation			5.935.278.253 €	6.263.401.795 €
Projets de développement			95.676.812 €	99.580.029 €
Actifs détenus en vue de la vente			100.206.535 €	105.997.709 €
Réserve foncière			12.966.674 €	13.480.565 €

- 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.
- 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.
- Sur base du taux de change de 0,82735 EUR/GBP au 31 décembre 2024.
- Sur base du taux de change de 11,45817 EUR/SEK au 31 décembre 2024.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Traduction libre

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Aedifica SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2024, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 14 mai 2024, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 13 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Aedifica SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 6.463.824 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 205.091 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au

31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's")) telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes ISA's approuvées par l' International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Shape the future
with confidence

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (95%) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur

Rapport du commissaire du 26 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ». Certaines hypothèses utilisées pour l'évaluation sont peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et de ce fait, requiert du jugement du management.

Le risque d'audit se situe dans la valorisation de ces immeubles de placement et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes de valorisation de notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts externes. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents pour un échantillon ;
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses utilisées dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...) pour un échantillon.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 21 aux Comptes Consolidés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Evaluation des instruments dérivés

Description du point clé de l'audit

Le Groupe détient des swaps d'intérêt (IRS) et options (CAPs) destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables et a conclu dans le courant de l'année des contrats à terme afin de couvrir son risque de change.

L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat et/ou des fonds propres. Conformément à la norme IFRS 9 « Instruments financiers - comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats, sauf pour une partie des IRS, pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture (« cash-flow hedging »), qui permet de classer l'essentiel des variations de juste valeur dans la rubrique des capitaux propres (« réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »).

Le risque d'audit réside d'une part dans les complexités liées à la détermination de la juste valeur de ces dérivés et, d'autre part, dans l'application correcte de la comptabilité de couverture pour les contrats IRS qui sont classifiés par le Groupe comme cash-flow hedging et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- ▶ Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit calculés par un expert externe. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués par cet expert externe.

Rapport du commissaire du 26 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

- ▶ Pour la bonne application de la comptabilité de couverture, nous avons évalué les tests d'efficacité réalisés par l'expert externe engagé par le Groupe, et nous avons comparé le volume des dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture est appliquée avec le volume des dettes à taux variables projeté sur les exercices à venir, afin d'identifier toute surcouverture éventuelle susceptible de compromettre l'application de la comptabilité de couverture.
- ▶ Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 32 aux Comptes Consolidés.

Test de dépréciation du goodwill de Hoivatilat

Description du point clé de l'audit

En janvier 2020, Aedifica a acquis sa filiale finlandaise Hoivatilat, ce qui a entraîné la comptabilisation d'un goodwill dans les Etats Financiers Consolidés d'Aedifica SA pour un montant de 161,7 millions d'EUR. Aedifica a comptabilisé une dépréciation de ce goodwill pour 30,2 millions d'EUR en 2024.

Conformément à la norme IAS 36 "Dépréciation d'actifs", le Groupe effectue des tests de dépréciation au moins une fois par an ou plus fréquemment si des indicateurs de dépréciation sont présents. L'évaluation par la direction des pertes de valeur potentielles sur ce goodwill comptabilisé repose sur une comparaison entre la valeur comptable des unités génératrices de trésorerie ("UGT") auxquelles le goodwill a été attribué et la juste valeur diminuée des coûts de vente des UGT. L'évaluation est un processus d'estimation qui requiert des estimations et des jugements de la part la direction quant aux hypothèses utilisées, y compris la détermination des flux de trésorerie futurs d'Hoivatilat ainsi que la détermination du taux d'actualisation et du taux d'indexation utilisés, qui sont complexes et subjectifs. Des modifications de ces hypothèses pourraient entraîner des changements significatifs de la juste valeur estimée diminuée du coût de la vente, ce qui pourrait avoir un impact sur les moins-values potentielles à mettre en œuvre au niveau du goodwill, et sont donc considérés comme un Point Clé de l'Audit.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Shape the future
with confidence

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- ▶ Nous avons pris connaissance du processus utilisé par la direction pour identifier les indicateurs de dépréciation ;
- ▶ Nous avons évalué les méthodes de valorisation utilisées par la direction pour déterminer la juste valeur diminuée des coûts de vente d'Hoivatilat ainsi que le caractère raisonnable des hypothèses clés (taux d'actualisation, taux d'indexation, flux de trésorerie futurs, ...), avec l'aide de nos spécialistes en valorisation internes;
- ▶ Nous avons évalué le caractère raisonnable des flux de trésorerie futurs inclus dans le test de valorisation du goodwill sur base des résultats historiques et du business plan disponible
- ▶ Nous avons vérifié que ces flux de trésorerie futurs sont basés sur des business plans approuvés par le Conseil d'Administration;
- ▶ Nous avons testé l'exactitude mathématique des modèles de valorisation et évalué la décision prise par la direction de déprécier le goodwill;
- ▶ Nous avons évalué l'exactitude de l'analyse de sensibilité de la direction;
- ▶ nous avons rapproché les écritures relatives à la dépréciation du goodwill avec les résultats du test de dépréciation ;
- ▶ Nous avons évalué l'adéquation et l'exhaustivité de l'information incluse dans la note 19 des Etats Financiers Consolidés.

Rapport du commissaire du 26 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacite avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- ▶ l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par

Rapport du commissaire du 26 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

l'organe d'administration les concernant;

- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge (Révisée) complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Rapport du commissaire du 26 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2024 p.80-85
- Reporting selon les normes EPRA BPR: p.195-206

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Rapport du commissaire du 26 mars 2025 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (suite)

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Aedifica SA au 31 décembre 2024 repris dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Autres mentions

- ▶ Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 26 mars 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Christophe Boschmans *
Partner
* Agissant au nom d'une SRL
25CB00128

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Rapport du commissaire sur les prévisions financières consolidées d'Aedifica sa

En notre qualité de commissaire d'Aedifica (la « société »), nous avons, suite à la demande du Conseil d'Administration, établi le présent rapport sur la prévision d'EPRA earnings (tel que défini dans le rapport « Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines » de septembre 2024 de l'European Public Real Estate Association) pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2025 (« La Prévision ») d'Aedifica sa reprise dans le Chapitre 2 « Perspectives pour 2025 » de la section « Financial Review » du Rapport Financier Annuel d'Aedifica sur l'exercice 2024 arrêté le 18 février 2025 par le conseil d'administration de la Société.

Les hypothèses reprises dans le Chapitre 2 « Perspectives pour 2025 » de la rubrique « Financial Review » du Rapport Financier Annuel d'Aedifica amènent aux prévisions d'EPRA earnings par action pour l'exercice 2025 de :

EPRA Earnings, par action: € 5,01

Responsabilité du Conseil d'Administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration de la Société.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées ont été établis de manière appropriée sur la base des hypothèses ci-dessus. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le Conseil d'Administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Aedifica SA.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Opinion

Nous avons effectué une évaluation d'EPRA earnings par action d'Aedifica sa pour l'exercice 2025 en conformité avec les International Standard on Assurance Engagements portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Le conseil d'administration est responsable pour les prévisions financières consolidées y inclus les hypothèses indiquées ci-dessus. A notre avis, les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et sur des méthodes comptables appliquées par Aedifica SA pour les comptes annuels consolidés de 2024.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent, ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Bruxelles, le 26 mars 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
représentée par

Christophe Boschmans*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

25CB00129

Rapport du commissaire du 26 mars 2025
sur les prévisions financières
consolidées d'Aedifica sa

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Rapport d'assurance de l'auditeur indépendant

Introduction

Nous avons été engagés par Aedifica nv pour réaliser une mission d'assurance limitée conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance autres que les audits ou les revues d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), ci-après dénommée « la mission », afin de rendre compte (i) de l'utilisation du produit pour les émissions d'instruments de finance verte inclus dans la partie « Financial Review », le chapitre 1.3.4 « Sustainable Finance Framework » (« Objet 1 »), (ii) certains indicateurs de durabilité énumérés à l'Annexe 1 (« Objet 2 ») et (iii) la section sur la double matérialité de la Société (« Objet 3 ») telle que présentée dans le rapport annuel d'Aedifica (le « Rapport ») pour la période allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024. Ensemble, les domaines 1, 2 et 3 sont désignés dans le présent rapport par le terme « les Objets » et sont précisés à l'annexe 1.

À l'exception de ce qui est décrit dans le paragraphe précédent, qui définit la portée de notre mission, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures d'assurance à l'égard des autres indicateurs de durabilité inclus dans le rapport et, par conséquent, nous n'exprimons pas de conclusion sur ces informations.

Critères appliqués par l'entreprise

Lors de la préparation de l'utilisation du produit inclus dans la section « Sustainable Finance Framework » (« Objet 1 ») du Rapport, Aedifica a appliqué, dans tous les aspects significatifs, les critères d'utilisation du produit des actifs éligibles divulgués dans la section « Use of Proceeds » du Cadre de financement de la finance durable d'Aedifica (<https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210826-Aedifica-Sustainable-Finance-Framework.pdf>) (ci-après « Critères d'utilisation du produit »).

Lors de la préparation des indicateurs de durabilité énumérés à l'annexe 1 (« Objet 2 »), Aedifica a appliqué, dans tous ses aspects significatifs, les lignes directrices pour la préparation du rapport sur le développement durable de la norme GRI (Global Reporting Initiative) et les critères qu'elle a élaborés elle-même. Ensemble, nous les appellerons les « critères KPI ».

Enfin, lors de la préparation de la section sur la double matérialité du rapport (objet 3), Aedifica a appliqué, dans tous les aspects significatifs, les principes des normes européennes de reporting en matière de durabilité ESRS 1, exigence générale 3 « La double matérialité comme base pour les informations sur le développement durable » (les « critères de double matérialité »).

Ensemble, les critères d'utilisation du produit, les critères KPI et les critères de double matérialité sont désignés dans le présent rapport par « les Critères ».

Les responsabilités d'Aedifica

Aedifica est responsable de la sélection des Critères et de la présentation des Objets conformément aux Critères, dans tous les aspects significatifs. Cette responsabilité comprend l'établissement et le maintien de contrôles internes, la tenue de registres adéquats et la réalisation d'estimations pertinentes pour la préparation des éléments considérés, de sorte qu'ils soient exempts d'anomalies significatives, que ce soit en raison d'une fraude ou d'une erreur.

Responsabilités d'EY

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur les Objets, sur la base des preuves que nous avons obtenues. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à la Standard international pour les missions de certification autres que les audits ou les revues d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board.

Une mission d'assurance limitée entreprise conformément à la

Traduction libre de l'original néerlandais

norme ISAE 3000 révisée comprend l'évaluation de la pertinence de l'utilisation des critères par la Société comme base de la préparation de l'objet considéré, l'évaluation des risques d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, la réponse aux risques évalués si nécessaire dans les circonstances et l'évaluation de la présentation globale de l'objet considéré.

La portée d'une mission d'assurance limitée est plus limitée qu'une mission d'assurance raisonnable en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, et les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués.

Une mission d'assurance limitée consiste à s'informer, principalement auprès des personnes responsables de la préparation de l'objet considéré et de l'information connexe, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées. Un niveau d'assurance plus élevé, c'est-à-dire une assurance raisonnable, aurait nécessité des procédures plus étendues.

Notre conclusion relative à l'assurance limitée se rapporte uniquement aux Objets. De plus, en ce qui concerne l'Objet 1, il n'est pas de notre responsabilité de fournir une quelconque forme d'assurance sur :

- L'adéquation des critères par rapport aux Green Bond Principles 2021 (« GBP ») de l'ICMA, aux Green Loan Principles 2023 (« GLP ») de l'APLMA/LMA/LSTA et aux Social Bond Principles 2021 (« SBP ») de l'ICMA, qui a été évaluée par V.E. dans l'« Second Party Opinion » publié en août 2021 le https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210830_V.E_SPO_Aedifica_VF_V3.pdf
- La gestion du produit des instruments de finance durable avant leur allocation ou l'utilisation de ce produit après leur allocation.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Notre indépendance et notre contrôle de la qualité

Nous avons maintenu notre indépendance et confirmons que nous avons satisfait aux exigences du Code de déontologie des comptables professionnels publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants et que nous possédons les compétences et l'expérience requises pour mener à bien cette mission de certification.

Notre cabinet applique la Norme internationale de gestion de la qualité 1, qui nous oblige à concevoir, mettre en œuvre et exploiter un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Description des procédures effectuées

La nature et le calendrier des procédures exécutées dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient et sont moins étendus que dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est considérablement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Une mission d'assurance limitée consiste à s'enquérir, principalement auprès des personnes responsables de la préparation de l'objet considéré et de l'information connexe, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées.

Les procédures effectuées, entre autres, comprenaient :

- Obtenir une compréhension des processus de production de rapports pour les Objets considérés ;
- Interroger la direction et le personnel concerné au niveau de l'entreprise chargé de consolider et de mettre en œuvre les procédures de contrôle interne sur les Objets concernés ;

- Interroger le personnel concerné chargé de rendre compte des Objets concernés au personnel concerné au niveau de l'entreprise ;
- Évaluer l'application cohérente des Critères ;
- Obtenir de la documentation interne et externe qui concorde avec les Objets considérés ;
- Effectuer un examen analytique des données et des tendances dans les domaines considérés au niveau consolidé ainsi que, lorsque cela est jugé approprié dans les circonstances, à un niveau désagrégé ;
- Effectuer des tests limités de détails et retracer les informations saisies jusqu'aux factures justificatives ou à d'autres preuves ;
- Évaluer la présentation globale des Objets.

Les procédures supplémentaires effectuées en rapport avec l'objet 3 comprennent, entre autres :

- Évaluer l'engagement des parties prenantes et l'exercice de cartographie de la chaîne de valeur effectué par la direction à l'appui de la double évaluation de matérialité ;
- Évaluer l'évaluation de l'importance relative effectuée par la Société à l'aide des principes de l'importance relative financière et de l'importance relative, y compris l'établissement des seuils d'importance relative, ce qui permet d'identifier les impacts, les risques et les opportunités importants (« IRO ») ;
- Obtenir de la documentation interne et externe qui soutient l'identification des IRO significatifs qui constituent le résultat de la double évaluation de matérialité.

Pour les trois Objets, nous estimons que les éléments probants obtenus sont suffisants et appropriés pour servir de fondement à notre conclusion d'assurance limitée.

Conclusion

Sur la base de notre examen, rien n'a été porté à notre attention qui nous amène à croire que les Objets, inclus dans le rapport annuel d'Aedifica pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, n'ont pas été préparés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Critères.

Bruxelles, le 26 mars 2025

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par

Christophe Boschmans*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

25CBO0130

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Annexe 1 – Spécification de l'Objet

Objet 1. Utilisation du produit

Section 'Financial Review', chapitre 1.3.4 Sustainable Finance Framework

- Affectation du produit (2 tableaux)
- Ventilation par catégorie d'utilisation du produit
- Répartition par zone géographique
- Répartition des nouveaux financements par rapport aux refinancements
- Ventilation des actifs éligibles
- Critères de sélection

Objet 2 ; KPI sélectionnés

Section 'Partners', chapitre 2.1. Mobilisation des opérateurs

- Baux incluant une clause d'engagement relatif à la qualité des soins

Section 'Business Review', chapitre 2.3. Santé et bien-être

- Le taux d'absentéisme

Section 'Portefeuille', chapitre 2.5. Améliorer la certification des bâtiments

- Couverture CPE
- Répartition des niveaux de CPE (2 tableaux)

Objet 3. La Double Matérialité

Section 'Notre Approche RSE', chapitre 2. Evaluation de la Double Matérialité

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4. Documents permanents

4.1 Renseignements généraux

4.1.1 Caractère et dénomination (article 1 des statuts)

La présente Société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La Société est une société immobilière réglementée publique (« SIR Publique » ou « SIR »), au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée de temps à autre (la « Loi SIR »), dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

La dénomination de la société et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La société est soumise à la Loi SIR ainsi qu'à l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié de temps à autre (l'« Arrêté Royal SIR ») (la « Loi SIR » et l'« Arrêté Royal SIR » ci-après ensemble « la réglementation SIR »).

4.1.2 Sièges, adresse électronique, site web (article 2 des statuts)

Le siège est établi à 1040 Bruxelles, Rue Belliard 40 (boîte 11). Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts. Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour une modification des statuts. La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

La Société peut, en application et dans les limites de l'article 2:31 du Code des sociétés et des associations, (CSA) être contactée à l'adresse électronique suivante : shareholders@aedifica.eu. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

Le site web de la Société est : www.aedifica.eu. Les informations disponibles sur le site web de la Société ne sont pas incorporées par référence dans le présent document en tant que document d'enregistrement universel et n'en font pas partie.

4.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Aedifica a été constituée par la Banque Degroof SA et la société GVA Finance SCA, par acte reçu en date du 7 novembre 2005, par Maître Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061. Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA), devenue la FSMA, le 8 décembre 2005. Le 17 octobre 2014, Aedifica a été agréée en tant que SIR par la FSMA.

4.1.4 Numéro d'entreprise et Legal Entity Identifier

La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501 et a comme Legal Entity Identifier (LEI) 529900DTKNXL0AXQFN28.

4.1.5 Durée (article 5 des statuts)

La Société est constituée pour une durée indéterminée.

4.1.6 Objet de la Société (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR ;
- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; ou
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
- (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

4.1.7 Interdictions (article 4 des statuts)

La Société ne peut:

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal belge du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires relatives à des sociétés du périmètre par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

4.1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année et se clôture le trente et un décembre de chaque année. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire et établit les comptes annuels.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la réglementation SIR.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, ainsi que les comptes annuels, sont publiés sur le site internet de la Société. Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports financiers annuels et semestriels au siège.

4.1.9 Assemblées générales (articles 19 et 20 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire se réunit le **deuxième mardi du mois de mai à quinze heures** à l'endroit indiqué dans la convocation. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure. Les assemblées spéciales ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au CSA, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le CSA, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée. Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du CSA.

4.1.10 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des SIR en général, et des SIR résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

4.1.11 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Christophe Boschmans, associé, dont le siège est situé 7B, Kouterveldstraat à 1831 Diegem.

Le commissaire a un droit illimité de surveillance sur les opérations de la Société.

Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 142.000 € HTVA par an (voir note annexe 7 pour plus d'informations sur la rémunération du commissaire).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.1.12 Experts évaluateurs

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par onze experts immobiliers indépendants, à savoir :

- **Cushman & Wakefield Belgium SA**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Gregory Lamarche, ayant son siège avenue Marnix 23 (5^{ème} étage) à 1000 Bruxelles ;
- **Stadim SRL**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Nicolas Janssens, ayant son siège Mechelsesteenweg 180 à 2018 Anvers ;
- **Savills Advisory Services GmbH & Co. KG**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Thomas Berger, ayant son siège Taunusanlage 18 à 60325 Francfort ;
- **C&W (UK) LLP German Branch**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Peter Fleischmann, ayant son siège Rathenauplatz 1 à 60313 Francfort ;
- **Cushman & Wakefield Netherlands BV**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Fabian Pouwelse, ayant son siège Gustav Mahlerlaan 362-364 à 1082 ME Amsterdam ;
- **Capital Value Taxaties BV**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Rik Rozendal et Monsieur Ian Ijnzen, ayant son siège Maliebaan 85 à 3581 CG Utrecht ;
- **KNIGHT FRANK LLP**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Kieren Cole et Monsieur Andrew Sage, ayant son siège 55 Baker Street à London W1U 8AN ;
- **REnium Advisors Oy** (une filiale de Cushman & Wakefield), qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Ville Suominen, ayant son siège Keskuskatu 1 A à FI-00100 Helsinki ;
- **Cushman & Wakefield Sweden AB**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Mårten Lizén, ayant son siège Regeringsgatan 59 à 103 59 Stockholm ;
- **CBRE Unlimited Company**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Janice Riordan, ayant son siège 1 Burlington Road (3^{ème} étage Connaught House) à Dublin 4 ;
- **Jones Lang LaSalle España SA**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Madame Lourdes Pérez Carrasco et Monsieur Felix Painchaud, ayant son siège Paseo de la Castellana 79 à 28046 Madrid.

Conformément à la réglementation SIR, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la rémunération HTVA des experts est fixée sur base d'un forfait par type de bien expertisé.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques:

- L'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles.
- L'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus et de la valeur terminale. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservatrice dans les évaluations.
- Ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés.
- Les projets de développement (constructions, transformations, agrandissements) sont valorisés en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

4.1.13 Services financiers

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les banques suivantes :

- ABN AMRO, située Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) à 1000 EA Amsterdam ('main paying agent' & dépôt des titres en vue des assemblées générales)

En 2024, la rémunération relative aux services financiers était de 50 k€ (50 k€ pour l'exercice 2023).

4.1.14 Lieux où les documents sont accessibles au public

Les statuts peuvent être consultés au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles ainsi que sur le site web de la Société (www.aedifica.eu).

Les comptes statutaires et consolidés du Groupe Aedifica sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de révocations des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont disponibles sur le site web. Tous les communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toute autre information financière diffusée par le Groupe sont consultables sur le site web. Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site web.

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société, ou le cas échéant par voie électronique sur www.aedifica.eu:

- l'acte constitutif et les statuts d'Aedifica ;
- tous les rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par des experts à la demande d'Aedifica, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques d'Aedifica et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.1.15 Informations incorporées par référence

Les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent rapport annuel 2024 et sont disponibles au siège d'Aedifica et sur le [site web de la Société](#). Le tableau ci-dessous fait toujours référence aux versions françaises en ligne des documents, telles que disponibles sur le site web de la Société.

Activités opérationnelles

Rapport annuel 2023

Aedifica en 2023 (p15-18)
Stratégie & création de valeur (p19-25)
Business review (p26)
Financial review – 1.1 Investissements (p63-66)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2023 (p28-32)
Informations complémentaires – 2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement (p192-209)

Rapport annuel 2022

Aedifica en 2022 (p18-23)
Stratégie & création de valeur (p24-33)
Business review (p34)
Financial review – 1.1 Investissements (p78-83)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2022 (p38-43)
Informations complémentaires – 2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement (p222-232)

Principaux marchés

Rapport annuel 2023

Notre portefeuille (p28-37)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 3. Secteurs opérationnels (p133-135)

Rapport annuel 2022

Notre portefeuille (p38-49)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 3. Secteurs opérationnels (p154-156)

Investissements et désinvestissements

Rapport annuel 2023

Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2023 (p63-65)
Financial review – 1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2023 (p66)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2023 (p28-32)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 38. Acquisitions et cessions (p187)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 39. Événements postérieurs à la date de clôture (p188)

Rapport annuel 2022

Financial review – 1.1.1 Investissements, achèvements et cessions en 2022 (p78-82)
Financial review – 1.1.2 Événements importants après le 31 décembre 2022 (p83)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2022 (p38-43)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 38. Acquisitions et cessions (p161)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 39. Événements postérieurs à la date de clôture (p162)

Rapport du commissaire

Rapport annuel 2023

Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.2 Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (p212-220)

Rapport annuel 2022

Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.2 Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (p235-242)

Situation financière et résultats opérationnels

Rapport annuel 2023

Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2023 (p63-65)
Financial review – 1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2023 (p66)
Financial review – 1.3 Gestion des ressources financières (p67-69)
Financial review – 1.4 Synthèse des résultats consolidés (p70-75)
Notre portefeuille (p28-37)
Informations complémentaires – 1. Reporting selon les normes EPRA BPR (p180-191)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 44. Indicateurs alternatifs de performance (p168-171)
Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.1 Rapport des experts évaluateurs (p210-211)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.16 Changement significative de la situation financière ou commerciale (p227)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica (p227)

Rapport annuel 2022

Financial review – 1.1 Investissements (p78-83)
Financial review – 1.2 Gestion des ressources financières (p84-85)
Financial review – 1.3 Synthèse des résultats consolidés (p86-89)
Notre portefeuille (p38-49)
Informations complémentaires – 1. Reporting selon les normes EPRA BPR (p208-221)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 44. Indicateurs alternatifs de performance (p195-197)
Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.1 Rapport des experts évaluateurs (p233-234)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.16 Changement significative de la situation financière ou commerciale (p249)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica (p249)

Informations financières historiques

Rapport annuel 2023

États financiers (p121-178)

Rapport annuel 2022

États financiers (p140-205)

Politique de dividendes

Rapport annuel 2023

Financial review – 2. Perspectives pour 2024 (p77-78)
Financial review – 3. Performance boursière – 3.2 Dividende & précompte mobilier (p81)

Rapport annuel 2022

Financial review – 2. Perspectives pour 2023 (p91)
Financial review – 3. Performance boursière – 3.2 Dividende (p94)

Transactions avec les parties liées

Rapport annuel 2023

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Transactions avec les parties liées (p138)

Rapport annuel 2022

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Transactions avec les parties liées (p159)

Employés

Rapport annuel 2023

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Frais de personnel (p138)

Rapport annuel 2022

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Frais de personnel (p160)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.1.16 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

4.1.17 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut se faire que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 7:153 et 7:155 Code des sociétés et des associations (CSA). Le document reprenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 7:130 et 7:139 du CSA peut être téléchargé sur le site web de la Société.

4.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica

Voir chapitre « Facteurs de risques » du présent rapport annuel.

4.1.19 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités d'Aedifica

En complément du paragraphe 4.1.3 ci-dessus, l'histoire d'Aedifica a été marquée par son introduction en Bourse le 23 octobre 2006 (voir chapitre « Performance boursière » du présent rapport annuel), ainsi que par les nombreuses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers qui ont eu lieu depuis sa création (détaillées dans les communiqués de presse occasionnels, les communiqués de presse périodiques et les rapports financiers annuels et semestriels disponibles sur le site web de la Société) et qui ont mené à la constitution d'un portefeuille d'immeubles de placement de plus de 6,2 milliards €.

4.1.20 Droits de vote des principaux actionnaires

Les principaux actionnaires de Aedifica SA ne disposent pas de droits de vote différents de ceux qui découlent de leur part dans le capital social.

4.1.21 Limites statutaires concernant le transfert d'actions

Il n'existe aucune limite statutaire aux transferts d'actions d'Aedifica.

4.2 Capital

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 décembre 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4.750.000,00	4.750
	Fusion par absorption de la SA « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusion par absorption de la SA « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4.119.260,93	
	Réduction de capital	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 mars 2006	Fusion par absorption de la SA « Sablon-Résidence de l'Europe »	1.487.361,15	11.491
	Fusion par absorption de la SA « Bertimo »	1.415.000,00	3.694
	Fusion par absorption de la SA « Le Manoir »	1.630.000,00	3.474
	Fusion par absorption de la SA « Olphi »	800.000,00	2.314
	Fusion par absorption de la SA « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65.000,00	1.028
	Fusion par absorption de la SA « Emmane »	2.035.000,00	5.105
	Fusion par absorption de la SA « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusion par absorption de la SA « Imfina »	1.860,95	8
	Augmentation de capital par apport du fonds de commerce de la SA « Immo »	908.000,00	908
	Augmentation de capital par apport en nature (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Laeken - Pont Neuf et Lebon 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 août 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Laeken 119 & 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusion par scission partielle de la SA « Financière Wavrienne »	5.400.000,00	5.400
	Fusion par scission mixte de la SA « Château Chenois »	123.743,15	14.377
	Fusion par absorption de la SA « Medimmo »	1.000.000,00	2.301
	Fusion par absorption de la SA « Cledixa »	74.417,64	199
	Fusion par absorption de la SA « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62.000,00	1.247
	Fusion par scission mixte de la SA « Hôtel Central & Café Central »	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 septembre 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48.556.142,06	2.327.825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute & Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 & Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453

1. Actions sans valeur nominale.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
17 avril 2007	Fusion par absorption de la SA « Legrand CPI »	337.092,73	57.879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la SA « Alcasena »	2.704.128,00	342.832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 novembre 2007	Fusion par scission partielle de la SA « Feninvest »	1.862.497,95	44.229
	Fusion par scission partielle de la SA « Résidence du Golf »	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juillet 2008	Fusion par scission partielle de la SA « Famifamenne »	2.215.000,00	50.387
	Fusion par scission partielle de la SA « Rouimmo »	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juin 2010	Fusions par scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » & « Eurotel »	11.239.125,00	273.831
	Fusion par scission partielle de la SA « Carlinvest »	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juin 2011	Fusion par absorption de la SA « IDM A »	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la SA « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juillet 2012	Scission mixte de la SA « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juin 2013	Fusion par absorption de la SA « Terinvest »	10.398,81	8.622
	Fusion par absorption de la SCS « Kasteelhof-Futuro »	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 novembre 2014	Dividende optionnel	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 décembre 2014	Fusion par scission partielle de la SA « La Réserve Invest »	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juin 2015	Augmentation de capital par apport en espèces	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 octobre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 décembre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
24 mars 2016	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032
2 décembre 2016	Dividende optionnel	3.237.042,22	122.672
		377.733.314,33	14.314.704
8 décembre 2016	Augmentation de capital par apport en nature (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		379.473.641,45	14.380.656
28 mars 2017	Augmentation de capital par apport en espèces	94.868.410,37	3.595.164
		474.342.051,82	17.975.820
7 juin 2018	Augmentation de capital par apport en nature (Smakt et Velp)	5.937.488,85	225.009
		480.279.540,67	18.200.829
20 novembre 2018	Dividende optionnel	6.348.821,29	240.597
		486.628.362,29	18.441.426
7 mai 2019	Augmentation de capital par apport en espèces	162.209.454,10	6.147.142
		648.837.816,39	24.588.568
20 juin 2019	Augmentation de capital par apport en nature (droit de superficie de Bremdael)	332.222,20	12.590
		649.170.038,59	24.601.158
28 avril 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	64.916.982,75	2.460.115
		714.087.021,34	27.061.273
10 juillet 2020	Augmentation de capital par apport en nature (Klein Veldekens)	11.494.413,08	435.596
		725.581.434,42	27.496.869
27 octobre 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	145.116.265,78	5.499.373
		870.697.700,20	32.996.242
17 décembre 2020	Augmentation de capital par apport en nature (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330
		873.081.308,71	33.086.572
15 juin 2021	Augmentation de capital par apport en espèces	73.885.794,65	2.800.000
		946.967.103,36	35.886.572
29 juin 2021	Augmentation de capital par apport en nature (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492
		951.835.438,37	36.071.064
8 septembre 2021	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille de centres de soins résidentiels spécialisés en Suède)	6.256.358,83	237.093
		958.091.797,20	36.308.157
18 mai 2022	Augmentation de capital par apport en nature (Résidence Véronique)	1.957.234,71	74.172
		960.049.031,91	36.382.329
29 juin 2022	Augmentation de capital par apport en espèces	77.184.267,63	2.925.000
		1.037.233.299,54	39.307.329
6 juillet 2022	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille Miltza)	14.458.236,18	547.914
		1.051.691.535,72	39.855.243
31 mai 2023	Dividende optionnel	10.013.477,88	379.474 ²
		1.061.705.013,60	40.234.717
4 juillet 2023	Augmentation de capital par apport en espèces	193.037.246,42	7.315.402 ³
		1.254.742.260,02	47.550.119

1. Actions sans valeur nominale.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.3 Extrait des statuts

4.3.1 Capital souscrit et libéré (article 6.1 des statuts)

Le capital est fixé à un milliard deux cent cinquante-quatre millions sept cent quarante-deux mille deux cent soixante euros et trois centimes d'euro (1.254.742.260,03 €). Il est représenté par quarante-sept millions cinq cent cinquante mille cent dix-neuf (47.550.119) actions sans désignation de valeur nominale, qui représente chacune un/quarante-sept millions cinq cent cinquante mille cent dix-neuvième (47.550.119^{ième}) du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées.

4.3.2 Acquisition et aliénation d'actions propres (article 6.2 des statuts)

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses actions propres et des certificats s'y rapportant dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil d'administration est autorisé, pendant cinq ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 approuvant ce pouvoir aux annexes du Moniteur belge, à acquérir et prendre en gage des actions de la Société et des certificats s'y rapportant à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction, ni supérieur à 125 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction sans que la Société ne puisse, en vertu de ce pouvoir, détenir ou prendre en gage des actions de la Société ou des certificats s'y rapportant représentant plus de 10 % du nombre total des actions.

Pour autant que de besoin, le conseil d'administration est en outre expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant aux membres du personnel. Le conseil d'administration est également expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant à une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales.

Les pouvoirs visés aux paragraphes 2. et 3. s'appliquent au conseil d'administration de la Société, aux filiales directes et indirectes de la Société, et à tout tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés.

4.3.3 Augmentation de capital (article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au CSA et à la réglementation SIR.

(a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par une décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4 des statuts, et sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé pour autant que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes, fixées par la réglementation SIR :

- 1) il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- 2) il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ;
- 4) la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit en aucun cas être accordé en cas d'apport en numéraire, dans les conditions suivantes:

- 1) l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé;
- 2) le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de 12 mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

(b) Apports en nature

Sans préjudice des dispositions du CSA, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR:

- 1) l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2) le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. Il est permis de déduire du montant visé au point 2) (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- 3) sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois; et
- 4) le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

4.3.4 Capital autorisé (article 6.4 des statuts)

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

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 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 ;
- 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 de souscription, 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.

Toute prime d'émission sera portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit en tout cas pas être accordé dans les cas d'apport en numéraire décrits à l'article 6.3 (a) paragraphe 2 et paragraphe 3 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

4.3.5 Fusions, scissions et opérations assimilées (article 6.5 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, les dispositions particulières de l'article 6.3(b) des statuts sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR dans ce contexte particulier.

4.3.6 Réduction du capital (article 6.6 des statuts)

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

4.3.7 Nature des actions (article 7 des statuts)

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire. L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.3.8 Autres titres (article 8 des statuts)

La Société est habilitée à émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR.

4.3.9 Admission aux négociations et publicité des participations importantes (article 9 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément à l'article 18 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses les seuils prévus par la loi sont applicables.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

4.3.10 Convocation (article 19 des statuts)

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au CSA, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le CSA, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée.

Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du CSA.

4.3.11 Participation à l'assemblée (article 20 des statuts)

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou un organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Dans le cas où la convocation le stipule expressément, les actionnaires ont le droit de participer à distance à une assemblée générale via un moyen de communication électronique mis à disposition par la Société. Ce moyen de communication électronique doit permettre à l'actionnaire de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée de manière directe, simultanée et continue, et d'exercer les droits de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Si la convocation le stipule expressément, ce moyen de communication électronique permettra également à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions. Si le droit de participer à une assemblée générale à distance est accordé, la convocation ou un document pouvant être consulté par l'actionnaire auquel se réfère la convocation (par exemple le site internet de la Société) détermine également de quelle(s) manière(s) la Société vérifiera et garantira la qualité d'actionnaire et l'identité de la personne qui souhaite participer à l'assemblée, ainsi que la manière dont elle déterminera qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale et sera considéré comme présent. Afin de garantir la sécurité du moyen de communication électronique, la convocation (ou le document auquel elle se réfère) peut également imposer des conditions additionnelles.

4.3.12 Vote par procuration (article 21 des statuts)

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée être communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

Si une valeur mobilière a été donnée en usufruit, tous les droits qui lui sont attachés, y compris le droit de vote, le droit de participer aux augmentations de capital et le droit de demander la conversion d'actions (en actions nominatives/dématérialisées), sont exercés conjointement par le ou les usufruitiers et le ou les nu-propriétaires, sauf disposition contraire dans un testament, un acte authentique ou autre convention. Dans ce dernier cas, le ou les nu-propriétaires et/ou le ou les usufruitiers doivent en informer la Société par écrit.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.3.13 Vote à distance avant l'assemblée générale (article 22 des statuts)

Dans la mesure où le conseil d'administration l'a autorisé dans la lettre de convocation, les actionnaires seront autorisés avant l'assemblée générale à voter à distance par lettre, via le site web de la société ou selon les modalités prévues dans la convocation, au moyen d'un formulaire mis à disposition par la Société. Ce formulaire doit indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix avec lesquelles l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il possède, les points de l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de résolutions), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée. Le conseil d'administration détermine, le cas échéant, les modalités de vérification de la qualité et de l'identité de l'actionnaire.

4.3.14 Bureau (article 23 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les autres administrateurs présents complètent le bureau.

4.3.15 Nombre de voix (article 24 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par la loi.

4.3.16 Délibération (article 25 des statuts)

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour. L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le CSA impose un quorum de présence. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée de nouveau et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés. Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix. Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur. Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux par ou en leur nom.

4.3.17 Procès-verbaux (article 26 des statuts)

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs.

4.3.18 Assemblées générales des obligataires (article 27 des statuts)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent aux obligations que dans la mesure où les conditions d'émission des obligations ne s'en écartent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

4.3.19 Distribution (article 29 des statuts)

Le Société distribue à ses actionnaires, dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

4.3.20 Dividende intérimaire (article 30 des statuts)

Le conseil d'administration peut sous sa responsabilité, décider de distribuer un dividende intérimaire, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés et des associations.

4.3.21 Dissolution – liquidation

Article 31 – Perte du capital

Lorsque, par suite de perte, l'actif net est réduit à un montant inférieur à la moitié ou au quart du capital, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale à une réunion à tenir dans les deux mois à dater du moment où la perte a été constatée ou aurait dû l'être en vertu des dispositions légales ou statutaires, en vue de décider de la dissolution de la Société ou de mesures annoncées dans l'ordre du jour afin d'assurer la continuité de la Société.

Article 32 – Nomination des liquidateurs

La Société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale, qui délibère de la manière requise par la loi, ou dissoute dans les cas prévus par la loi. En cas de dissolution avec liquidation, un ou plusieurs liquidateurs seront le cas échéant nommés par l'assemblée générale.

Article 33 – Répartition en cas de liquidation

En cas de liquidation, la distribution aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation. L'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est réparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4.3.22 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions des statuts concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous ; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site web de la Société et de se référer à la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport de gestion du présent rapport annuel.

Article 10 – Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée maximale de trois ans. L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque membre du conseil d'administration. Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si les décisions de nomination de l'assemblée générale en disposent autrement, le mandat des administrateurs court à partir de l'assemblée générale au cours de laquelle ils sont nommés jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'exercice au cours duquel leur mandat expire conformément à la décision de nomination, même si cela dépasse la durée maximale statutaire de trois ans.

L'assemblée générale ne peut, au moment de la révocation du mandat, fixer une date de fin de mandat autre que la date à laquelle la décision a été prise, ni accorder une indemnité de départ.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat du membre du conseil d'administration coopté.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques. Ils doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut être déterminée en fonction des opérations et opérations effectuées par la Société ou ses sociétés de périmètre.

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou une partie des réunions du conseil, selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

Article 11 – Présidence – Délibération du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation ou, le cas échéant, par vidéoconférence, conférence téléphonique ou conférence via internet, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Le conseil d'administration doit être convoqué lorsque deux membres le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le membre le plus ancien et, en cas d'égalité d'ancienneté, par le membre le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables. Tout administrateur empêché ou absent peut, même par simple lettre, par courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre administrateur pour le représenter à une séance du conseil d'administration et voter en ses lieu et place. Toutefois, aucun membre du conseil d'administration ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix. Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège de la Société, et signés par le président du conseil d'administration ou à défaut, par les administrateurs qui le demandent. Les procurations y sont annexées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs. Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime des administrateurs, exprimée par écrit.

Article 12 – Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à une ou plusieurs personnes, qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs, et, selon le cas, chacune agissant seule, conjointement ou en tant qu'organe.

Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

Article 13 – Règlement interne

Le conseil d'administration peut établir un règlement interne.

Article 14 – Direction effective

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins. Elles doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Article 15 – Comités consultatifs

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination et de rémunération, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration. Le conseil d'administration peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

Article 16 – Représentation de la Société – Signature des actes

La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en tant que demandeur, en tant que défendeur ou autrement, par deux administrateurs agissant conjointement ou dans les limites de la gestion journalière, soit par le délégué unique à cette gestion agissant seul, soit par deux délégués à cette gestion agissant conjointement. La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin.

Article 17 – Contrôle révisoral

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires aux comptes agréés par l'Autorité des Marchés et des Services Financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

4.3.23 Disposition générales

Article 34 – Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, chaque actionnaire, titulaire de droits de souscription et titulaire d'obligations domicilié à l'étranger, et chaque administrateur, chaque délégué à la gestion journalière, commissaire, et liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites. Les titulaires d'actions nominatives, droits de souscription ou obligations nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ou d'adresse électronique; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement adressés au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique connus.

Article 35 – Compétence judiciaire

Pour tous litiges entre la Société, ses actionnaires, titulaires de droit de souscription, titulaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

Article 36 – Droit commun

La Société est au surplus régie par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables. Les clauses des statuts contraires aux dispositions légales impératives applicables à la société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

4.4 SIR

4.4.1 Définition générale

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

La société immobilière réglementée (SIR) est :

- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- créée sur base de la réglementation SIR (loi belge du 12 mai 2014 et arrêté royal belge du 13 juillet 2014) ;
- cotée en Bourse dont 30 % au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- une société dont l'objet exclusif est de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR ;
 - (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
 - (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les SIR sont soumises au contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

Jusqu'au 17 octobre 2014, Aedifica a bénéficié du statut de sicafi ; depuis le 17 octobre 2014, elle bénéficie du statut de SIR.

4.4.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

Une SIR publique ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les SIR, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IAS/IFRS. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la SIR, une attention particulière doit être accordée par les SIR à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles (application de la norme IAS 40).

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert évaluateur indépendant, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

Résultats

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:

- 80 % minimum du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement ; et
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la SIR publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

Crédits

Une SIR ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La SIR n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles reçus), pour autant qu'au moins 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement soit distribué sous forme de dividende.

Les sociétés – autres que des SIR ou des fonds d'investissement immobiliers spécialisés – qui ont été ou sont absorbées par la Société sont redevables d'une exit tax à payer sur leurs plus-values latentes et leurs réserves exonérées. En cas d'acquisition d'un bien immobilier par voie de fusion par laquelle la Société acquiert une société immobilière assujettie à l'impôt normal, une exit tax sur les plus-values latentes et les réserves immunisées de la société immobilière (fusion imposable) est due. Pour les transactions depuis le 1^{er} janvier 2020, l'exit tax est de 15 %. La contribution supplémentaire de crise est supprimée à partir de l'exercice fiscal 2021. Pour les restructurations d'entreprises, l'année d'imposition correspond à l'année civile au cours de laquelle l'opération a eu lieu.

Exercice fiscal	Exit tax
2018	12,875 % (12,5 % + 3 % de contribution supplémentaire de crise)
2019	12,75 % (12,5 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
2020	15,3 % (15 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
A partir de 2021	15 % (sans contribution supplémentaire de crise)

Le précompte mobilier sur les dividendes qui sont distribués par Aedifica s'élève à 15 %. En effet, aux termes des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 et modifiés par l'article 20 de la loi du 27 décembre 2021, les SIR qui investissent au moins 80 % de leurs biens immobiliers directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 30 % à 15 %. Les actionnaires d'Aedifica bénéficient donc de ce taux réduit eu égard au fait que plus de 80 % de son portefeuille immobilier est exclusivement ou principalement investi dans des unités de soins et de logement adaptées aux soins de santé.

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

La SIR est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale Beleggings-Instelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5. Table des matières selon les normes EPRA sBPR



Aedifica établit ses rapports conformément aux recommandations de la European Public Real Estate Association (EPRA) sur les bonnes pratiques en matière de rapports sur le développement durable (directives sBPR) afin de permettre des comparaisons avec d'autres acteurs dans le secteur de l'immobilier. Le tableau suivant présente un aperçu des indicateurs rapportés et l'endroit où ils se trouvent dans le présent rapport. Les indicateurs sociaux figurant dans le tableau ci-dessous sont inclus dans le présent rapport annuel 2024 (RA). Les indicateurs environnementaux sont inclus dans le tableau ci-dessous uniquement pour des raisons d'exhaustivité et seront présentés dans le Environmental Data Report (EDR) qui sera publié en juin 2025.

Depuis 2020, Aedifica a remporté, chaque année, un EPRA sBPR Gold Award pour ses rapports en matière de développement durable.

Développement durable – indicateurs sociaux		Page
Diversity-Emp	Diversité de genre au sein des collaborateurs	RA24 p67
Diversity-Pay	Rapport salarial entre les hommes et les femmes	RA24 p67
Emp-Training	Formation et développement	RA24 p68
Emp-Dev	Évaluation des performances des employés	RA24 p68
Emp-Turnover	Rotation du personnel	RA24 p67
Emp-New hires	Embauches	RA24 p67
H&S-Emp	Santé et sécurité du personnel	RA24 p69
H&S-Asset	Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	non applicable
H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	non applicable
Comty-Eng	Engagement communautaire, évaluations de l'impact et programmes de développement	RA24 p61
Gov-Board	Composition de l'organe supérieur de gouvernance	RA24 p95 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p7
Gov-Selec	Processus de nomination et de sélection de l'organe supérieur de gouvernance	RA24 p95 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p8
Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	RA24 p116 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p18 & suivantes
Développement durable – indicateurs environnementaux		
Elec-Abs	Total electricity consumption	EDR (juin 2025)
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	EDR (juin 2025)
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	EDR (juin 2025)
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	EDR (juin 2025)
Fuels-Abs	Total fuel consumption	EDR (juin 2025)
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	EDR (juin 2025)
Energy-Int	Building energy intensity	EDR (juin 2025)
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2025)
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2025)
GHG-Dir-LfL	Like-for-like total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2025)
GHG-Indir-LfL	Like-for-like total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2025)
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EDR (juin 2025)
Water-Abs	Total water consumption	EDR (juin 2025)
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	EDR (juin 2025)
Water-Int	Building water intensity	EDR (juin 2025)
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	EDR (juin 2025)
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	EDR (juin 2025)
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	EDR (juin 2025)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6. Table des matières selon les normes GRI

Aedifica établit ses rapports conformément aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI).

Les indicateurs environnementaux sont inclus dans le tableau ci-dessous uniquement pour des raisons d'exhaustivité et seront présentés dans le Environmental Data Report (EDR) qui sera publié en juin 2025.

6.1 Normes universelles

GRI 102: Informations générales		Page	Commentaire
1. Profil de l'organisation			
102-1	Nom de l'organisation		Aedifica
102-2	Activités, marques, produits et services	21-22	
102-3	Emplacement du siège de l'organisation		Rue Belliard 40 (bte 11), B-1040 Bruxelles
102-4	Lieu des activités	16	
102-5	Structure de propriété et forme juridique		Société Anonyme – Société immobilière réglementée publique de droit belge
102-6	Marchés	45-47	
102-7	Échelle de l'entreprise	16, 64	
102-8	Informations sur les employés et autres travailleurs	64-69	
102-9	Chaîne logistique	25, 56-58	
102-10	Changements au sein de l'organisation et de sa chaîne logistique	16-18, 45-47	
102-11	Principe ou approche de précaution	124-134	
102-12	Activités externes	33-34, 58-62	
102-13	Adhésion à des associations	62	
2. Stratégie			
102-14	Déclaration de la plus haute instance de décision	14-15	
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	26, 126-134	
3. Ethique et intégrité			
102-16	Valeurs, principes, normes et normes de comportement	70	
102-17	Mécanismes pour les conseils et les préoccupations en matière d'éthique	70	

		Page	Commentaire
4. Gouvernance			
102-18	Structure de gouvernance	95-96	
102-21	Consultation des stakeholders sur des sujets économiques, environnementaux et sociaux	26, 56-57, 103	
102-22	Composition de l'organe supérieur de gouvernance et de ses comités	100-102, 104	EPRA: Gov-Board
102-23	Président de l'organe supérieur de gouvernance	101	
102-24	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	95 & suivantes	EPRA: Gov-Select; Charte de gouvernance d'entreprise p8
102-25	Conflits d'intérêts	116-117	EPRA: Gov-Col
102-26	Rôle de l'organe supérieur de gouvernance dans la définition de l'objectif, des valeurs et de la stratégie	95-96	
102-28	Évaluation de la performance de l'organe supérieur de gouvernance	107	
102-29	Identification et gestion de l'impact économique, environnemental et social	95-96, 103	
102-32	Rôle de l'organe supérieur de gouvernance dans le rapport sur le développement durable	95-96, 103	
102-33	Communication des préoccupations critiques	70	
102-35	Politiques en matière de rémunération	108 & suivantes	
102-36	Processus de détermination de la rémunération	108 & suivantes	
5. Implication des stakeholders			
102-40	Liste des groupes de stakeholders	56-57	
102-41	Conventions collectives de travail		Personnel belge: commission paritaire 200: 61 des 131 employés (47 %) sont couverts par cette commission paritaire
102-42	Identification et sélection des stakeholders	56	
102-43	Approche de l'implication des stakeholders	58 & suivantes	
102-44	Thèmes et préoccupations clés exprimés	26, 58 & suivantes	
6. Pratique de reporting			
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	178-181	
102-46	Définition du contenu et du périmètre des thèmes du rapport		EDR (juin 2025)
102-47	Liste des sujets matériels	26-31	
102-48	Reformulation d'informations		EDR (juin 2025)
102-49	Changements dans le reporting	24-33, 125-126	
102-50	Période de reporting		01/01/2024 – 31/12/2024
102-51	Date du dernier rapport publié		27 mars 2024
102-52	Cycle de reporting		Annuellement
102-53	Point de contact pour les questions concernant le rapport		ir@aedifica.eu
102-54	Exigences de reporting conformes aux normes GRI		Le present rapport a été établi conformément aux normes GRI: Option Core.
102-55	Table des matières selon les normes GRI	253-254	
102-56	Vérification externe	227-238	

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.2 Normes thématiques

GRI 201: Performance économique		Page	Commentaire
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	17, 72-92	
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités liés au changement climatique	29, 48, 130	
GRI 203: Impact économique indirect			
203-1	Investissements en infrastructure et en services	16, 58-59, 62, 73-74	
GRI 205: Lutte contre la corruption			
205-3	Cas de corruption confirmés et mesures prises		Aucun incident de corruption n'a été signalé en 2024.
GRI 207: Impôts			
207-1	Approche en matière de fiscalité	131, 251	
GRI 302: Energie			
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	EDR (juin 2025)	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EDR (juin 2025)	
302-3	Intensité énergétique	EDR (juin 2025)	
302-4	Réduction de la consommation énergétique	EDR (juin 2025)	
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	EDR (juin 2025)	
GRI 303: Eau et effluents			
303-5	Consommation d'eau	EDR (juin 2025)	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Emissions			
305-1	Emissions directes de GES (scope 1)	EDR (juin 2025)	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Emissions indirectes de GES (scope 2)	EDR (juin 2025)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	EDR (juin 2025)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Intensité des émissions de GES	EDR (juin 2025)	EPRA: GHG-Int
305-5	Réduction des émissions de GES	EDR (juin 2025)	
GRI 306: Déchets			
306	Effluents et déchets	EDR (juin 2025)	
GRI 307: Respect de la législation environnementale			
307-1	Non-respect des lois et réglementations en matière d'environnement		Aucun cas de non-conformité n'a été constaté en 2024.
GRI 401: Emploi			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	67	EPRA: Emp-New hires, Emp-Turnover
401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel		Non pertinent.
GRI 402: Relations entre le personnel et le management			
402-1	Délai minimum de préavis concernant les changements opérationnels		Aedifica applique la législation belge en matière de délais de préavis légaux.

GRI 403: Santé et sécurité au travail		Page	Commentaire
403-1	Système de gestion de la santé au travail	51, 69	
403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et enquête sur les incidents	69	EPRA: H&S-Emp
403-6	Promotion de la santé des travailleurs	69	
403-9	Accidents liés au travail	69	EPRA: H&S-Emp
403-10	Maladie liée au travail	69	
GRI 404: Formation et éducation			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par travailleur	68	EPRA: Emp-Training
404-2	Programmes de renforcement des compétences des employés et programmes d'aide aux transitions	68-69	
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues périodiques de performance et d'évolution de carrière	68	EPRA: Emp-Dev
GRI 405: Diversité et égalité des chances			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	67	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Proportionnalité de la rémunération entre les hommes et les femmes	67	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Lutte contre la discrimination			
406-1	Incidents de discrimination et mesures prises		Aucun cas de discrimination n'a été signalé en 2024.
GRI 408: Travail des enfants			
408-1	Activités et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants		Aucune activité ou fournisseur ne présentait un risque important d'incidents liés au travail des enfants.
GRI 409: Travail forcé ou obligatoire			
409-1	Activités et fournisseurs présentant un risque important de travail forcé ou obligatoire		Aucune activité ou fournisseur ne présentait un risque important de travail forcé ou obligatoire.
GRI 413: Communautés locales			
413-1	Activités liées à l'implication des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	60-62	EPRA: Comty-Eng
GRI 418: Protection de la vie privée des clients			
418-1	Plaintes substantielles concernant les violations de la vie privée des clients et les pertes de données des clients		Aucune plainte de ce type n'a été déposée en 2024.
GRI 419: Respect de la législation socio-économique			
419-1	Non-respect des lois et règlements dans le domaine social et économique		Aucun cas de non-conformité n'a été constaté en 2024.

6.3 Normes spécifiques au secteur

CRE: Construction and real estate (bouw en vastgoed)			
CRE 1	Intensité énergétique des bâtiments	EDR (juin 2025)	EPRA: Energy-Int
CRE 2	Intensité de la consommation d'eau des bâtiments	EDR (juin 2025)	EPRA: Water-Int
CRE 3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre provenant des bâtiments	EDR (juin 2025)	EPRA: GHG-Int

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

7. Déclarations

ESEF

Le présent rapport annuel 2024 a été préparé conformément aux exigences de l'ESEF (European Single Electronic Format). La version anglaise en ESEF est donc la version officielle du rapport annuel et peut également être consultée sur le site web de la Société (www.aedifica.eu).

Document d'enregistrement universel

Le présent rapport annuel 2024 constitue le document d'enregistrement universel 2024 d'Aedifica SA au sens de l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE Règlement Prospectus, tel que modifié (le « Règlement Prospectus ») et a été établi en tenant compte de l'annexe 2 io annexe 1 du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la structure, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement (CE) n° 8092004, tel que modifié (le « Règlement Délégué 2019/980 »).

Le présent rapport annuel 2024 a été déposé auprès de la FSMA, en tant qu'autorité compétente en vertu du Règlement Prospectus, en tant que document d'enregistrement universel le 27 mars 2025 sans approbation préalable conformément à l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129.

Le présent document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres ou d'une admission de titres à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par des modifications, le cas échéant, et par une note d'opération et un résumé approuvés conformément au Règlement Prospectus.

Les informations disponibles sur le site web d'Aedifica SA ne sont pas incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel et n'en font pas partie.

Les investisseurs doivent déterminer eux-mêmes s'il est opportun d'investir dans des titres d'Aedifica SA.

Informations des tiers

Experts évaluateurs et commissaire agréé

Aedifica SA déclare que les informations fournies par les experts évaluateurs indépendants (dont les coordonnées sont détaillées à la section 4.1.12 des « Documents Permanents ») et par le commissaire agréé (dont les coordonnées sont détaillées à la section 4.1.11 des « Documents Permanents ») ont été fidèlement reproduites et incluses avec leur accord. Pour autant qu'Aedifica SA le sache et puisse s'en assurer à partir des informations publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Les experts évaluateurs indépendants susmentionnés ont chacun confirmé à la Société qu'ils n'ont aucun intérêt matériel dans la Société, à l'exception de ceux découlant de leur relation contractuelle respective avec la Société en tant qu'expert évaluateur indépendant de la Société au sens de l'article 24 de la Loi SIR.

Le commissaire agréé a confirmé à la Société qu'il n'a aucun intérêt matériel dans la Société, à l'exception de ceux découlant de son mandat de commissaire de la Société.

Etudes

La section « Tendances du marché » aux pages 45-47 du Business Review inclus dans le présent document d'enregistrement universel contient une reproduction d'études réalisées par (i) Jones Lang LaSalle IP, Inc. (concernant le marché des soins de santé en Europe), (ii) Cushman & Wakefield Belgium SA (concernant le marché des soins de santé en Belgique), (iii) C&W (U.K.) LLP German Branch (concernant le marché des soins de santé en Allemagne), (iv) Cushman & Wakefield Netherlands BV (concernant le marché des soins de santé aux Pays-Bas), (v) Knight Frank LLP (concernant le marché des soins de santé au Royaume-Uni), (vi) RENium Advisors Oy (concernant le marché des soins de santé en Finlande), (vii) Cushman & Wakefield Sweden AB (concernant le marché des soins de santé en Suède), (viii) CBRE Unlimited Company (concernant le marché des soins de santé en Irlande) et (ix) Jones Lang LaSalle España SA (concernant le marché des soins de santé en Espagne).

Les entreprises susmentionnées ont tous donné leur accord pour la publication par Aedifica de leurs études respectives, et ont tous confirmé qu'ils n'ont aucun intérêt matériel dans Aedifica (à l'exception de ceux découlant de leur relation contractuelle avec Aedifica dans le cadre de leur mandat d'expert évaluateur indépendant).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Personnes responsables (Règlement Délégué 2019/980 et arrêté royal belge du 14 novembre 2007)

Aedifica SA, représentée par les membres du conseil d'administration, dont la composition est décrite dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport annuel 2024, est responsable des informations fournies dans le présent document d'enregistrement universel et déclare que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent aucune omission de nature à en altérer la portée.

Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, déclarent, au nom et pour le compte d'Aedifica SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution du business, les résultats, la situation d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la Société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica SA déclare qu'il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure de ce type qui est en suspens ou dont Aedifica a connaissance), au cours des douze derniers mois, qui pourrait avoir une influence significative, ou qui a eu une telle influence dans un passé récent, sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica SA et/ou du Groupe.

Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité exécutif

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance:

- aucun des membres du conseil d'administration n'a été condamné, au cours des cinq dernières années au moins, pour un délit de fraude ;
- aucune incrimination et/ou sanction officielle et/ou publique n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) au cours des cinq dernières années au moins ;
- aucun des membres du conseil d'administration n'a jamais été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- aucun des membres du conseil d'administration n'a été impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre, une liquidation ou une mise sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins, à l'exception de :
 - Madame Ingrid Daerden était administrateur et gérante de la SP JIND. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 2 juillet 2020 ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité exécutif prévoyant de telles indemnités ;
- aucune option sur les actions de la Société n'a été accordée à ce jour ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité exécutif ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité exécutif ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Serge Wibaut (3.000 actions), Monsieur Stefaan Gielens (18.661 actions), Monsieur Charles-Antoine van Aelst (7.164 actions), Monsieur Sven Bogaerts (6.827 actions), Madame Ingrid Daerden (5.955 actions), Monsieur Pertti Huuskonen (5.170 actions), Madame Katrien Kesteloot (202 actions), Madame Elisabeth May-Roberti (508 actions), Monsieur Luc Plasman (688 actions), Monsieur Raoul Thomassen (2.205 actions), Madame Kari Pitkin (162 actions) et Madame Marleen Willekens (170 actions).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8. Lexique

8.1 Définitions

Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres).

Alternative Performance Measures (APM - Indicateurs alternatifs de performance)

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

Capitalisation boursière

Cours de bourse à la date de clôture multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Double net (NN)

Type de contrat prévoyant que l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble sont généralement à la charge du propriétaire, tandis que les autres frais ou risques sont à la charge de l'exploitant.

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Il est calculé en note annexe 18 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax. Cette taxe est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. Voir section 4.4.2 des documents permanents pour plus d'informations sur les tarifs actuels de l'exit tax.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Information privilégiée

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui à caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si elle est suffisamment précise pour qu'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés qui leur sont liés d'Aedifica ;
- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui concerne directement ou indirectement Aedifica ;
- qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés d'Aedifica, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Interest Rate Cap (ou cap)

Contrat d'assurance souscrit par un emprunteur moyennant une prime auprès d'une banque afin de plafonner les intérêts indexés sur des taux variables pour un montant notionnel, une fréquence et une échéance déterminés. Si le taux variable dépasse le plafond convenu, la banque paie la différence entre le plafond et le taux variable réel, ce qui permet de se protéger contre les augmentations des taux d'intérêt variables. Aedifica ne peut utiliser cet instrument qu'à des fins de couverture.

Interest Rate Swap (ou IRS)

Contrat d'échange de taux d'intérêt à terme (généralement flottant contre fixe) entre deux parties dans lequel un flux de paiements d'intérêts futurs est échangé contre un autre sur la base d'un montant notionnel, d'une fréquence et d'une échéance spécifiés. Les « interest rate swaps » impliquent généralement l'échange d'un paiement de taux d'intérêt flottant contre un paiement de taux fixe afin de réduire l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Aedifica ne peut utiliser cet instrument qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

Conformément aux principes de comptabilité IAS/IFRS, la juste valeur des immeubles de placement est évaluée par des experts indépendants.

La juste valeur pour les immeubles de placement en Belgique est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.
 - La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par l'Association BE-REIT)
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 - lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par l'Association BE-REIT) ;
 - lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par l'Association BE-REIT est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5 %.

Les experts belges attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Loyers contractuels

Loyers tels que convenus contractuellement dans les contrats de location, avant déduction des périodes de gratuité ou d'autres avantages accordés aux locataires.

Marge d'exploitation

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende divisé par le résultat distribuable.

Période fermée

Période durant laquelle tout administrateur ou toute personne reprise sur les listes établies par la Société conformément à l'article 7.3 du Code de Transaction, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier inclut le portefeuille d'immeubles de placement et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Le portefeuille d'immeubles de placement inclut les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente, les droits d'utilisation sur terrains et la réserve foncière.

Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels) / valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés. La valeur d'investissement est utilisée comme dénominateur pour déterminer le rendement brut d'un projet de développement. La valeur d'acquisition est utilisée pour les actifs acquis et la juste valeur pour les actifs existants.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Rendement brut en dividende

Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

Rendement net « prime »

Le rapport entre le loyer contractuel (initial) d'un bâtiment acheté et la valeur d'acquisition à un emplacement de choix.

Résultat corrigé

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat corrigé comme suit :

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net
+ Amortissements
+ Réductions de valeur
- Reprises de réductions de valeur
- Reprises de loyers cédés et escomptés
± Autres éléments non monétaires
± Résultat sur vente de biens immobiliers
± Variations de la juste valeur des biens immobiliers
= Résultat corrigé (A)

± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique, tels que prévus à l'article 13 de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 (cf. définition du taux d'endettement ci-dessous).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat d'exploitation des immeubles
- Frais généraux de la Société
± Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat d'exploitation des immeubles

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation des immeubles comme suit :

Résultat immobilier
- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière
- Charges et taxes sur les immeubles non loués
- Autres charges immobilières

Résultat hors variations de juste valeur

Résultat net (part du groupe)
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9)

Résultat immobilier

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat immobilier comme suit :

Résultat locatif net
- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
± Autres recettes et dépenses relatives à la location

Résultat locatif net

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat locatif net comme suit :

Revenu locatif
- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Résultat sur portefeuille

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat sur portefeuille comme suit :

- Résultat sur vente d'immeubles de placement
- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Taux d'occupation

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier).

Taux de réversion

Le ratio est déterminé comme suit : (loyers contractuels + valeur locative estimée sur les espaces vides) / Valeur locative estimée du portefeuille total.

Taux d'endettement

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le taux d'endettement comme suit :

- « Total du passif » figurant au bilan
 - I. Passifs non courants - A. Provisions
 - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
 - I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
 - II. Passifs courants - A. Provisions
 - II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
 - II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation
- tels que prévus dans les schémas annexés à l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.
/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés
≤ 65 %

Triple net (NNN)

Type de contrat qui prévoit que les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif lié à l'exploitation sont généralement assumés par l'exploitant.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de main levée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan.

Valeur d'investissement

La valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative du marché telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA EN BREF

STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2 Abréviations

APM : Alternative Performance Measures

ASBL : Association Sans But Lucratif

BCE : Banque Centrale Européenne

CAGR : Compound Annual Growth Rate (taux de croissance annuel composé)

CEO : Chief Executive Officer

CFO : Chief Financial Officer

CIO : Chief Investment Officer

CLO : Chief Legal Officer

CM&AO : Chief Mergers & Acquisitions Officer

COO : Chief Operating Officer

CPE : Certificat de performance énergétique

CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor

CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive

DCF : Discounted Cash Flow

DNA : Dépenses Non Admises

EBIT : Earnings Before Interests and Taxes

EBITDA : Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation

EPRA : European Public Real Estate Association

EPRA (s)BPR : EPRA (Sustainability) Best Practices Recommendations

ESMA : European Securities and Markets Authority

ESRS : European Sustainability Reporting Standards

FBI : Federale Beleginstelling

FSMA : Autorité des services et marchés financiers

GES : Gaz à Effet de Serre

GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark

IAS : International Accounting Standards

ICR : Interest Cover Ratio (taux de couverture des intérêts)

IFRS : International Financial Reporting Standards

IPC : Indice des prix à la consommation

IPO : Initial Public Offering

IRS : Interest Rate Swap

nEUI : net Energy Use Intensity (intensité de la consommation énergétique nette)

NN : Double Net

NNN : Triple Net

OPA : Offre Publique d'Acquisition

OPC : Organisme de Placement Collectif

REIT : Real Estate Investment Trust

RSE : Responsabilité sociétale des entreprises

SA : Société Anonyme

SRL : Société à Responsabilité Limitée

SCS : Société en Commandite Simple

SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière

SIR : Société Immobilière Réglementée

SP : Société Privée

SPO : Secondary Public Offering

SPV : Special Purpose Vehicle

VLE : Valeur Locative Estimée

WALU : Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle moyenne pondérée des baux)