

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2023

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 110,4 millions € (+28% par rapport au 30 juin 2022), ou 2,76 €/action
- Revenus locatifs atteignent 154,7 millions € (+18% par rapport au 30 juin 2022)
- Augmentation de 5,1 % des revenus locatifs à périmètre constant* au cours du 1^{er} semestre
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de près de 5,8 milliards € au 30 juin 2023

- 609 sites d'immobilier de santé avec plus de 46.400 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 596 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 407 millions € sont encore à investir. Au cours du 1^{er} semestre, 18 projets du pipeline ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 120 millions €

Renforcement de la structure du capital et forte liquidité

- Taux d'endettement a diminué de 45,6% au 30 juin 2023 à environ 39,3 % après l'augmentation de capital de début juillet
- 406 millions € levés sur les marchés des capitaux via deux augmentations de capital en espèces (dividende optionnel & émission de droits), renforçant les fonds propres d'Aedifica
- Conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme pour 360 millions € (dont 285 millions € de refinancements anticipés)
- 926 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées à fin juillet pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable réaffirmée par S&P

Perspectives pour 2023

- L'EPRA Earnings* estimé pour l'exercice 2023 a légèrement augmenté à 212 millions € (précédemment 209 millions €)
- L'EPRA Earnings* par action est estimé à 4,85 €/action (précédemment 4,78 €/action)
- Dividende total proposé de 3,80 €/action (brut) reconfirmé

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

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

Chiffres clés immobiliers	30/06/2023	31/12/2022
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ²	5.756	5.704
Nombre de bâtiments	609	622
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,8%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,2%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	5,1%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,1%	0,4%
WAULT (en années)	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	5,1%	4,2%
Chiffres clés financiers	30/06/2023	31/12/2022
Taux d'endettement (en %)	45,6% ³	43,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,8%	1,3%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,9%	1,4%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	4,4	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,2	7,5
Ratio de couverture (en %)	85,7% ⁵	88,7% ⁶
	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs (en millions €)	154,7	131,0
EPRA Earnings* (en millions €)	110,4	85,9
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	56,8	239,1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	15,0%	16,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	15,0%	16,5%
Chiffres clés par action	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (en €/action)	89,53	88,20
EPRA NTA* (en €/action)	77,19	76,17
EPRA NDV* (en €/action)	81,40	80,38
	30/06/2023	30/06/2022
EPRA Earnings* (en €/action)	2,76	2,36
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	1,42	6,57

¹ Voir la section 4.3 du rapport de gestion intermédiaire pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

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

³ Environ 39,3 % après l'augmentation de capital de début juillet.

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 Environ 100 % après l'augmentation de capital de début juillet.

⁶ Le ratio de couverture de 88,7 % tient compte de swaps à départ décalé ayant débuté en janvier 2023. Le 31 décembre 2022, le ratio de couverture s'élevait à 78,2 %.



I. Rapport de gestion intermédiaire⁷

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2023

Au cours du premier semestre 2023, Aedifica s'est concentrée sur l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille tout en renforçant son bilan. Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique et la hausse des taux d'intérêt, Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides, ce qui se reflète dans l'EPRA Earnings* qui est légèrement supérieur au budget et a augmenté de 28% par rapport au premier semestre 2022.

OPTIMISATION DU PIPELINE & DU PORTEFEUILLE

À la fin du mois de juin, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 609 sites pouvant accueillir environ 35.300 résidents et 11.100 enfants. La juste valeur du portefeuille immobilier* s'élevait à environ 5.756 millions € (contre 5.704 millions € au début de l'exercice). Compte tenu du programme d'investissement dans des projets de développement pré-loués et des acquisitions en cours d'environ 596 millions € (au 30 juin 2023, voir section 3.2 du rapport immobilier), le portefeuille total d'Aedifica devrait franchir la barre des 6 milliards €.

Au cours du premier semestre, Aedifica a ajouté 14 projets de développement en Finlande et en Espagne (pour un montant total d'environ 90 millions €) à son programme d'investissement, tandis qu'un total de 18 projets (pour un montant d'environ 120 millions €) du programme ont été achevés (voir section 2.1 ci-dessous). Dans les semaines et les mois à venir, plusieurs autres projets devraient être livrés. Grâce à une gestion active du pipeline engagé (voir section 2.3 ci-dessous), à l'ajout limité de nouveaux projets et à l'achèvement des projets existants, Aedifica prévoit une nouvelle réduction de la taille de son programme d'investissement à environ 450 millions € d'ici la fin de l'année.

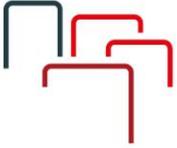
Aedifica s'est concentrée non seulement sur la réduction de son programme d'investissement, mais aussi sur l'exécution de son programme de rotation⁸ des actifs. Au cours du premier semestre, 12 immeubles ont été cédés pour un montant de 34 millions €. La vente dans les prochains mois (voir page 7) de cinq immeubles d'Orpea situés à Bruxelles marquera une nouvelle étape dans le programme de désinvestissement.



*Helsinki Kansantie à Helsinki (FI)
Ecole achevée en novembre 2022*

⁷ Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion compris dans le rapport annuel 2022. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

⁸ Comme annoncé dans le communiqué de presse du 16 février 2023, le programme de désinvestissement pour 2023 est estimé à 150 millions €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

RENFORCEMENT DU BILAN

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica affiche un bilan sain. Le Groupe doit cette situation à la fois à la résilience des valorisations immobilières et à l'augmentation de capital de 380 millions € réalisée début juillet, qui a renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit son taux d'endettement consolidé de 45,6% (au 30 juin 2023) à environ 39,3%. Le soutien à la transaction a été clairement démontré par le nombre de souscriptions pendant la période de souscription - qui était tout à fait conforme aux précédentes émissions de droits d'Aedifica - et par la sursouscription du rump placement. La solidité du bilan du groupe s'est également traduite par la réaffirmation par S&P, à la fin du mois de juillet, de sa notation BBB avec une perspective stable.

Depuis le début de l'année, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant environ 360 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme, dont 285 millions € de refinancements anticipés et 75 millions € de nouveaux financements. 220 millions € de ces prêts bancaires sont liés à des indicateurs de performance clés de durabilité, soulignant les efforts du groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

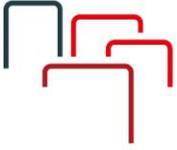
RÉSULTATS SOLIDES

Aedifica s'est concentrée sur la gestion de ses actifs immobiliers existants. Le résultat de cet effort, ainsi que l'indexation des loyers, se traduisent par un excellent revenu locatif de 154,7 millions € (131,0 millions € au 30 juin 2022, soit une augmentation d'environ 18%). L'EPRA Earnings* est légèrement supérieur au budget et s'élève à 110,4 millions € (85,9 millions € au 30 juin 2022, soit une augmentation d'environ 28%), soit 2,76 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 56,8 millions €.

Ces résultats solides permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer le dividende brut total proposé de 3,80 € par action pour l'exercice 2023 et d'ajuster (à la hausse) l'EPRA Earnings* estimé à 4,85 € par action (voir la section 5 « Perspectives et dividende »).



*Clondalkin Nursing Home à Clondalkin (IE)
Maison de repos achevée en juillet 2023*



2. Evénements importants

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

- 14 nouveaux projets annoncés en Finlande et Espagne

Au cours du premier semestre 2023, Aedifica a annoncé 14 nouveaux projets en Finlande et en Espagne pour un montant total d'environ 90 millions €.

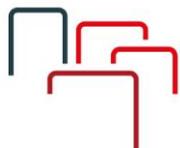
Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Finlande					77	6%			
Espoo Kuurinkallio	Développement	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 ans - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Développement	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	07/03/2023	-	3,5		Q1 2024	15 ans - NN	Sospro
Helsinki Landbontie	Développement	Helsinki	24/03/2023	-	5		Q1 2024	15 ans - NN	Kehitysvammatuki 57
Nurmijärvi Laidunalue	Extension	Nurmijärvi	31/03/2023	-	2		Q4 2023	15 ans - NN	Touhula
Rovaniemi Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	29/04/2023	-	4		Q1 2024	15 ans - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Hollola Kulmatie	Développement	Hollola	23/05/2023	-	2,5		Q1 2024	15 ans - NN	HDL
Espoo Palstalaisentie	Développement	Espoo	24/05/2023	-	3		Q3 2024	15 ans - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Oulu Siilotie K21	Développement	Oulu	26/05/2023	-	29,5		Q4 2024	15 ans - NN	Multiple tenants
Järvenpää Auertie	Développement	Järvenpää	29/05/2023	-	2,5		Q2 2024	15 ans - NN	Keusote wellbeing county
Tuusula Lillynkuja	Forward Purchase	Tuusula	27/06/2023	-	7		Q3 2024	20 ans - NN	Municipalité de Tuusula
Espagne				1	12				
Zamora Av. de Valladolid	Acquisition & développement	Zamora	28/04/2023	1	12	5,5%	Q4 2024	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				1	89				

¹ 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 également des revenus locatifs limités (sauf en Finlande et en Suède), notamment sur les terrains déjà acquis).

² Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir section 3.2 du rapport immobilier).



*Espoo Kuurinkallio – Espoo (FI)
Communauté de services à achever au Q2 2024*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés



*Zamora Av. de Valladolid à Zamora (ES)
Maison de repos à achever au Q4 2024*



*Seniorenquartier Langwedel à Langwedel (DE)
Campus de soins achevé en mars 2023*

- 19 projets achevés

Au cours du premier semestre 2023, dix-neuf projets ont été achevés pour un montant total d'environ 121,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Belgique				6		
Bois de la Pierre	Rénovation & extension	Wavre	24/05/2023	3	27 ans - NNN	Pierre Invest SA
Allemagne				22		
Seniorenquartier Langwedel ²	Développement	Langwedel	10/03/2023	3	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Sehnde	Développement	Sehnde	17/03/2023	12	30 ans - NNN	EMVIA Living
Am Stadtpark	Rénovation	Berlin	30/03/2023	7	WAULT 22 ans - NN	Vitanas
Pays-Bas				24		
HGH Amersfoort	Rénovation	Amersfoort	01/01/2023	1	25 ans - NNN	Korian
Residence Coestraete	Redéveloppement	Zwolle	01/05/2023	5	25 ans - NNN	Valuas
Alphen Raadhuisstraat ³	Développement	Alphen a/d Rijn	03/05/2023	5	15 ans - NN	Stichting Fundis
Villa Meirin	Redéveloppement	Witmarsum	26/05/2023	8	25 ans - NNN	Korian Netherlands
Waarder Molendijk ³	Développement	Waarder	05/06/2023	5	15 ans - NN	Stichting Fundis
Royaume-Uni ⁴				21		
Whitby Castle Road	Développement	Whitby	16/03/2023	18	35 ans - NNN	Danforth
Highfields (Notts) ⁵	Rénovation	Edingly	17/04/2023	3	25 ans - NNN	Barchester
Finlande				17,5		
Rovaniemi Rakkakiventie	Développement	Rovaniemi	28/02/2023	3	15 ans - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Développement	Valkeakoski	15/03/2023	2	15 ans - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Développement	Oulu	27/06/2023	2	15 ans - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Développement	Oulu	28/06/2023	9,5	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Espoo Ylismaenkuja	Développement	Espoo	30/06/2023	1	15 ans - NN	Pilke
Irlande				34		
Tramore Coast Road	Développement	Tramore	20/01/2023	15	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Millbrook Manor	Extension	Saggart	30/03/2023	4	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Kilbarry Nursing Home	Développement	Kilbarry	09/06/2023	15	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Total				121,5		

¹ Pour les projets de développement achevés, les montants figurant dans cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la levée des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

² Achèvement de la deuxième phase de construction.

³ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁴ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

⁵ Ce projet n'a pas été inclus dans le programme d'investissement au 31 mars 2023.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

- Cessions en Finlande en au Royaume-Uni

Au cours du premier semestre 2023, douze sites en Finlande et au Royaume-Uni, d'une valeur totale de 34,4 millions €, ont été cédés afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Royaume-Uni ¹			8,8
Hilltop Manor	Warrington	23/03/2023	
Cromwell Court	Tunstal	23/03/2023	
Finlande			25,6
Kalajoki Hannilantie	Kalajoki	20/06/2023	2,3
Kajaani Valonkatu	Kajaani	20/06/2023	2,4
Kontiolahti Päiväper	Kontiolahti	20/06/2023	2,4
Kotka Loitsutie	Kotka	20/06/2023	2,2
Mikkeli Ylännentie 10	Mikkeli	20/06/2023	2,3
Oulu Paulareitti	Oulu	20/06/2023	3,9
Sastamela Tyrväänkyl	Sastamela	20/06/2023	2,3
Varkaus Kaura-ahonti	Varkaus	20/06/2023	4,1
Varkaus Savontie	Varkaus	20/06/2023	2,0
Ylivieska Alpuuminti	Ylivieska	20/06/2023	1,7
Total			34,4

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

- Accord sur la cession de 5 maisons de repos Orpea à Bruxelles

Début 2023, dans le cadre de sa transformation stratégique, Orpea a annoncé que le groupe cesserait ses activités opérationnelles dans un certain nombre de maisons de repos belges, dont cinq immeubles d'Aedifica à Bruxelles (New Philip, Jardins de Provence, Bel-Air, Résidence Service & Résidence du Golf).

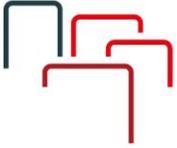
Ces dernières semaines, Aedifica a signé des accords avec plusieurs acheteurs pour la vente de chacun de ces immeubles. Ces transactions devraient être finalisées dans les mois à venir. En outre, Aedifica a récemment conclu un accord global avec Orpea comprenant les conditions de résiliation des baux pour les cinq actifs basés à Bruxelles et les conditions des baux pour les quatre actifs belges qui continueront à être exploités par Orpea.

En outre, il n'y a pas d'impact sur les activités opérationnelles ou les conditions locatives des actifs néerlandais et allemands du portefeuille d'Aedifica loués à Orpea. Les loyers de tous les actifs loués à Orpea sont payés.

Pour rappel : Orpea exploite 21 maisons de repos appartenant à Aedifica (BE : 9 ; DE : 5 ; NL : 7) et représente 4,6 % des revenus locatifs contractuels du Groupe au 30 juin 2023 (BE : 2,4 % ; DE : 1,1 % ; NL : 1,1 %). Après la vente des cinq immeubles bruxellois, Orpea représentera 3,4 % des revenus locatifs contractuels (BE : 1,2 % ; DE : 1,1 % ; NL : 1,1 %).

- L'exploitation d'un immeuble en Allemagne transférée à Specht Gruppe

Fin mai, l'exploitation du Seniorenquartier Kaemenas Hof à Brême, en Allemagne, a été transférée d'EMVIA à Residenz Management, une entité de Specht Gruppe. Les parties concernées ont l'intention de transférer dans un avenir proche plusieurs autres opérations de maisons de repos développées par Specht Gruppe et actuellement exploitées par EMVIA Living.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

2.2. Réceptions après le 30 juin 2023

- 4 projets livrés

Après le 30 juin 2023, Aedifica a achevé quatre projets de développement du programme d'investissement aux Pays-Bas, en Finlande et en Irlande pour un montant total d'environ 65 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				9,5		
Tiel Bladergroenstraat	Développement	Tiel	14/07/2023	9,5	15 ans - NN	Saamborgh
Finlande				2,5		
Oulu Upseerinkatu	Développement	Oulu	14/07/2023	2,5	15 ans - NN	English Speaking Playschool de Oulu
Irlande				53		
Kilkenny Nursing Home	Développement	Kilkenny	19/07/2023	15	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Clondalkin Nursing Home	Forward purchase	Clondalkin	27/07/2023	38	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Total				65		

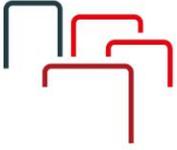
¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés. Pour les acquisitions réalisées après la réalisation des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.



*Residence Coestraete à Zwolle (NL)
Résidence de soins achevée en mai 2023*



*Millbrook Manor à Saggart (IE)
Projet d'extension achevé en mars 2023*



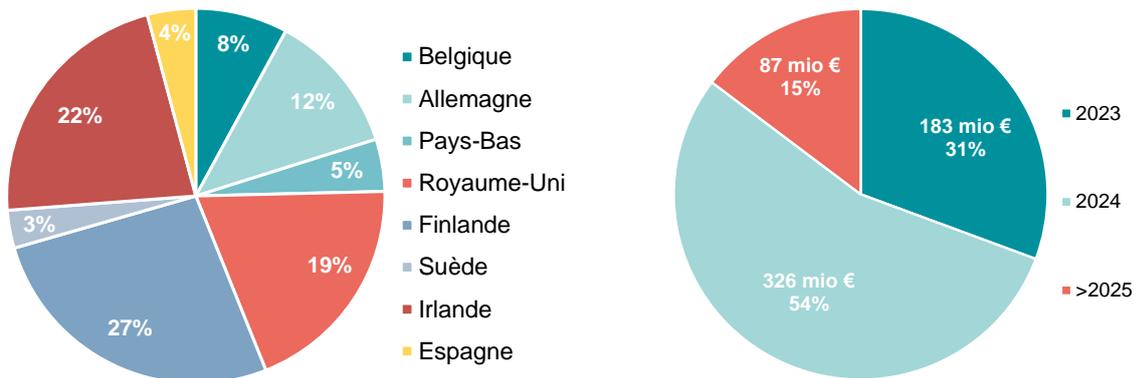
2.3. Programme d'investissement au 30 juin 2023

Aedifica a un **programme d'investissement total d'environ 596 millions €** au 30 juin 2023, dont 189 millions € ont déjà été dépensés et 407 millions € restent à investir (voir section 3.2 du rapport immobilier pour un aperçu complet).

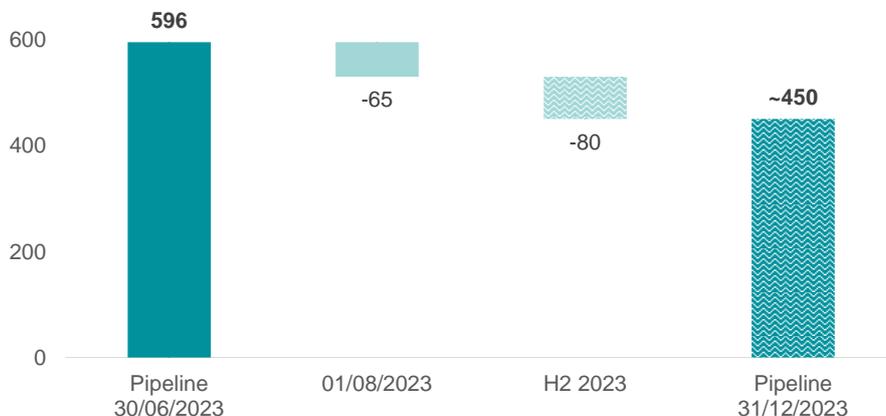
Le montant total du programme d'investissement résulte de l'achèvement de plusieurs projets au cours du premier semestre 2023, de l'ajout limité de nouveaux projets et d'une gestion active du programme d'investissement existant (voir page 48), qui a conduit au retrait de sept projets pour un montant total d'environ 60 millions € et à la réintégration, au cours du dernier trimestre, d'un projet aux Pays-Bas d'un montant d'environ 13 millions € qui avait été retiré du pipeline l'année dernière.

Sur le budget d'investissement total, environ 65 millions € ont déjà été réalisés depuis le 30 juin 2023, compte tenu de l'achèvement de quatre projets. Aedifica prévoit une nouvelle réduction de son programme d'investissement à environ 450 millions € d'ici la fin de l'année.

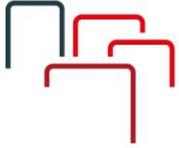
Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



Évolution prévue du programme d'investissement (en millions €)
sur la base des dates d'achèvement anticipées et des nouveaux projets



3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours du premier semestre de l'exercice 2023, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de quatre banques différentes. Au total, Aedifica a contracté des emprunts bancaires pour un équivalent en euros de 300 millions €, dont 230 millions € de refinancements anticipés et 70 millions € de nouveaux financements. Les prêts ont des échéances comprises entre 2026 et 2029.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 juin 2023 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2023	40	15	230
31/12/2024	425	295	12
31/12/2025	531	197	-
31/12/2026	538	443	-
31/12/2027	537	419	-
31/12/2028	433	379	-
>31/12/2028	652	612	-
Dettes totales au 30 juin 2023	3.155	2.360	242

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2023 (0,8597 €/£).

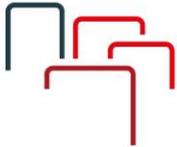
Au 30 juin 2023, la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée est de 4,4 ans. Les lignes de crédit disponibles s'élèvent à 795 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 553 millions €.

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 948 millions €, dont 910 millions € sont tirés au 30 juin 2023 (35% de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

En juillet - après la clôture du premier semestre 2023 - Aedifica a contracté 60 millions € de prêts bancaires supplémentaires, dont 55 millions € de refinancement anticipé et 5 millions € de nouveau financement. Cela porte le total des emprunts bancaires contractés depuis le 1^{er} janvier 2023 à 360 millions €. En outre, un nouveau prêt bancaire de 100 millions € contracté en juin 2023 a été converti en un prêt lié à des indicateurs clés de performance de durabilité. Cela porte à environ 1.048 millions € le montant total des prêts contractés sous le « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité.

Le coût moyen de la dette y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées a augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêts, mais reste à un niveau raisonnable de 1,9 % (30 juin 2022 : 1,4%) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 30 juin 2023, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 45,6 %. En tenant compte du produit net de l'augmentation de capital reçue le 4 juillet 2023, le taux d'endettement consolidé est réduit à environ 39,3%, ce qui permet au groupe de poursuivre la mise en œuvre de son programme d'investissement tout en conservant un bilan solide.



Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Au 30 juin 2023, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 86 %, 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. En tenant compte du produit net de l'augmentation de capital, le ratio de couverture passe à environ 100 %. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 5,3 ans.

En juillet, S&P a réaffirmé la notation d'investissement BBB avec une perspective stable, reflétant la solidité du bilan du Groupe et l'amélioration de sa liquidité. La perspective stable se traduit par 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.

3.2. Capital

En 2023, Aedifica a réalisé deux augmentations de capital en espèces, ce qui a permis au Groupe de lever environ 406 millions €.

- Augmentation de capital de 25,5 millions €

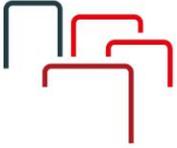
Le 9 mai 2023, le Conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance de dividende net 2022 au capital de la société en contrepartie de nouvelles actions. Les actionnaires ont eu la possibilité de souscrire une action nouvelle au prix d'émission de 67,31 € en échange de 44 coupons n° 30 (1,5423 € net) ou 42 coupons no. 31 (1,6027 € net). Les actionnaires du Groupe ont opté pour un apport de leur créance de dividende net en contrepartie de nouvelles actions - au lieu d'un dividende en espèces - pour environ 21,3% de leurs actions, ce qui a donné lieu à une augmentation de capital totale d'environ 25,5 millions € par l'émission de 379.474 nouvelles actions. Les nouvelles actions sont cotées depuis le 31 mai 2023 et donnent droit à l'intégralité du dividende pour l'exercice 2023 (coupon n° 33 et suivants).

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 40.234.717 et le capital social s'élève à 1.061.705.013,61 €.

- Augmentation de capital de 380,4 millions €

Le 21 juin 2023, Aedifica a lancé une offre publique de nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces au sein du capital autorisé avec droits d'allocation irréductible pour un montant brut d'environ 380,4 millions €. Le 4 juillet 2023, la société a émis 7.315.402 nouvelles actions à un prix d'émission de 52 € par action, soit 380.400.904,00 € (prime d'émission incluse). Les nouvelles actions ont été émises avec le coupon n° 34 attaché et ne participeront donc aux résultats de l'exercice 2023 en cours que pro rata temporis, à partir du 4 juillet 2023. Dans le cadre de cette opération, le coupon n° 33, représentant le droit au dividende pro rata temporis pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 3 juillet 2023 inclus, a été détaché le 21 juin 2023 (date ex-coupon : 22 juin 2023).

A la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 47.550.119 et le capital social s'élève à 1.254.742.260,03 €.



4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2023

4.1. Patrimoine au 30 juin 2023

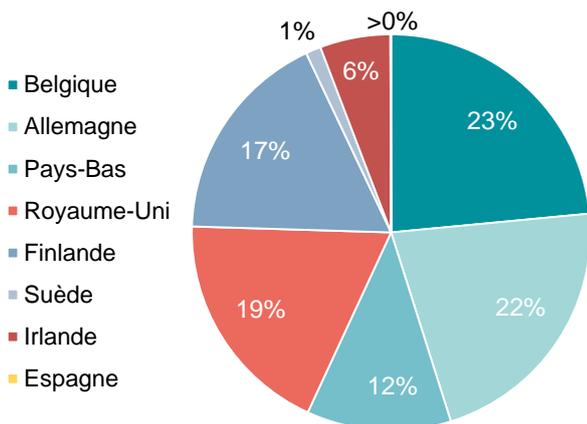
Au cours du premier semestre 2023, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁹ a augmenté d'environ 52 millions €, passant d'une juste valeur de 5.704 millions € à 5.756 millions €. Cette valeur de 5.756 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation¹⁰ (5.572 millions €) et les projets de développement (184 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation provient principalement de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et est partiellement atténuée par la variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (-71,2 millions € ou -1,3 % sur le premier semestre). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- Belgique : -14,2 millions € (-1,1 %)
- Allemagne : -27,4 millions € (-2,3 %)
- Pays-Bas : -15,7 millions € (-2,5 %)
- Royaume-Uni : +14,7 millions € (+1,5 %)
- Finlande : -17,7 millions € (-1,8 %)
- Suède : -5,5 millions € (-7,2 %)
- Irlande : -6,2 millions € (-2,1 %)

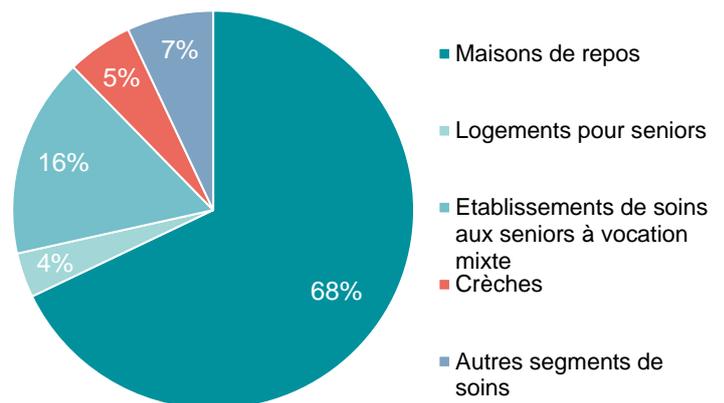
L'évolution des conditions de marché a entraîné une légère baisse des évaluations des experts au cours du premier semestre (une baisse de 1,2 % à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises).

Au 30 juin 2023, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 609 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 35.300 résidents et 11.100 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.200.000 m².

- 1.286 millions € en Belgique (85 sites)
- 1.186 millions € en Allemagne (101 sites)
- 1.020 millions € au Royaume-Uni (113 sites)
- 965 millions € en Finlande (193 sites)
- 642 millions € aux Pays-Bas (72 sites)
- 313 millions € en Irlande (19 sites)
- 68 millions € en Suède (24 sites)
- 3 millions € en Espagne (2 sites)



Répartition géographique
(en juste valeur)



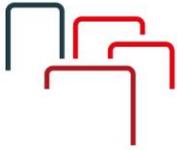
Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

Le **taux d'occupation global**¹¹ du portefeuille atteint 100 % au 30 juin 2023. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille total s'élève à 19 ans.

⁹ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

¹⁰ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*, un droit d'utilisation sur terrains de 72 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 et une réserve foncière de 18 millions €.

¹¹ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

4.2. Rendement brut par pays

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

De manière générale, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 5,8 %. En Finlande, Hoivatilat développe ses propres projets de construction. Le rendement de ces projets rapporté au coût s'élève en moyenne à plus de 6 %.

30/06/2023

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ^{°°°°}
Juste valeur	1.286.311	1.186.316	641.683	1.019.514	964.600	67.646	312.874	3.155	5.482.099	183.637	72.261	18.138	5.756.135
Loyers contractuels annuels	73.119	62.345	38.859	64.465	55.647	4.060	17.182	129	315.806	-	-	-	-
Rendement brut (%) °	5,7%	5,3%	6,1%	6,3%	5,8%	6,0%	5,5%	-	5,8%	-	-	-	-

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ^{°°°°}
Juste valeur	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104	184.295	70.335	-	5.703.734
Loyers contractuels annuels	70.880	61.103	36.043	61.328	51.779	3.866	15.379	75	300.453	-	-	-	-
Rendement brut (%) °	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-	-

° 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 »).

°° Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2023 (0,8597 €/£ et 11,77251 €/SEK).

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

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



4.3. Résultats consolidés¹²

Les états financiers consolidés résumés, préparés conformément à la norme IAS 34, sont fournis en page 52 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs	154.715	131.034
Charges relatives à la location	-611	-476
Résultat locatif net	154.104	130.558
Charges opérationnelles*	-22.535	-21.163
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	131.569	109.395
Marge d'exploitation* (%)	85.4%	83.8%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-25.065	-15.616
Impôts	4.166	-7.656
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à l'EPRA Earnings	53	33
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-362	-271
EPRA Earnings* (part du groupe)	110.361	85.885
Dénominateur (IAS 33)	39.919.959	36.358.048
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	2,76	2,36
EPRA Earnings*	110.361	85.885
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.522	65.180
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-82.352	116.351
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-304	784
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-1.047
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	-47
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	25.516	-29.553
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	-177	1.468
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1.218	30
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	56.784	239.051
Dénominateur (IAS 33)	39.919.959	36.358.048
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	1,42	6,57

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2023 (du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023) s'élève à 154,7 millions €, soit une augmentation d'environ 18 % par rapport au chiffre d'affaires de 131,0 millions € du 30 juin 2022.

¹² Le compte de résultats consolidé couvre la période de 6 mois du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023. Les acquisitions ont été enregistrées à la date effective du transfert de contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000 €)	2023.01 – 2023.03	2023.04 – 2023.06	2023.01 – 2023.06	2022.01 – 2022.06	Var. (%) à périmètre constant* °	Var. (%)
Belgique	18.022	18.247	36.269	32.575	+7,7%	+11,3%
Allemagne	14.969	15.368	30.337	27.926	+2,5%	+8,6%
Pays-Bas	9.206	9.444	18.650	16.030	+8,9%	+16,3%
Royaume-Uni	15.393	16.695	32.088	27.711	+3,4%	+15,8%
Finlande	13.462	13.576	27.038	22.162	+9,1%	+22,0%
Suède	1.062	1.047	2.109	1.943	+10,9%	+8,5%
Irlande	3.936	4.089	8.025	2.687	+5,7%	+198,7%
Espagne	141	58	199	-	-	-
Total	76.191	78.524	154.715	131.034	+5,1%	+18,1%

° 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.

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais d'acquisitions et 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 5,1 % se ventile en +5,4 % d'indexation des loyers, +0,6 % de négociation des loyers et -0,9 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,6 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 154,1 millions € (+18 % par rapport au 30 juin 2022).

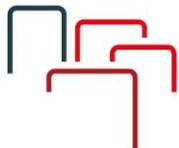
Le **résultat immobilier** atteint 154,2 millions € (30 juin 2022 : 130,5 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 148,2 millions € (30 juin 2022 : 125,8 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,2 % (30 juin 2022 : 96,4 %).

Après déduction des frais généraux de 16,7 millions € (30 juin 2022 : 17,2 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 20 % à 131,6 millions € (30 juin 2022 : 109,4 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 85,4 % (30 juin 2022 : 83,8 %).

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

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 23,7 millions € (30 juin 2022 : 13,8 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 25,1 millions € (30 juin 2022 : 15,6 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 juin 2023 : un revenu de 4,2 millions € ; 30 juin 2022 : une charge de 7,7 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica.



Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Le 30 juin 2023, les impôts comprennent un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas suite à l'obtention du **régime Fiscale Beleggingsintellingen (FBI)**. Bien qu'Aedifica ait estimé qu'elle remplissait les conditions pour prétendre au régime FBI aux Pays-Bas et qu'elle ait soumis des demandes aux autorités fiscales néerlandaises à cet effet, le Groupe a opté, par prudence, pour une charge fiscale de droit commun dans les résultats de ses filiales néerlandaises dès le début de ses activités aux Pays-Bas en 2016. Chaque année, le groupe Aedifica a revendiqué l'application de ce régime pour ses filiales actives aux Pays-Bas. L'automne dernier, le groupe a finalement reçu la confirmation que les conditions du régime FBI ont été remplies pour les derniers exercices fiscaux. Au cours du premier semestre 2023, les évaluations et 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.

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

L'EPRA Earnings* (voir la note annexe 15.8.1) atteint 110,4 millions € (30 juin 2022 : 85,9 millions €), soit 2,76 € par action (30 juin 2022 : 2,36 € 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 légèrement supérieur à la prévision budgétaire.

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

- Sur le premier semestre 2023, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹³ et des projets de développement** représente une diminution de 82,4 millions € sur la période écoulée (30 juin 2022 : une augmentation de 116,4 millions €). Le changement des conditions de marché à la suite de la hausse des taux d'intérêt a entraîné une légère baisse des valorisations des experts.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2023 représente un produit de 2,5 millions € (30 juin 2022 : un produit de 65,2 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 juin 2023 : perte de 0,3 million € ; 30 juin 2022 : produit de 0,8 million €) est aussi pris en considération ici.

¹³ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2022 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 juin 2023. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et de la réserve foncière.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

- Il n'y a pas de **crédit ou charge d'impôt sur cessions** au 30 juin 2023 (30 juin 2022 : charge de 1,0 million €).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 25,5 millions € au 30 juin 2023 contre une charge de 29,6 millions € au 30 juin 2022) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au premier semestre 2023, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime FBI pour les filiales néerlandaises (voir ci-dessus).

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 56,8 millions € (30 juin 2022 : 239,1 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 1,42 € (30 juin 2022 : 6,57 €).

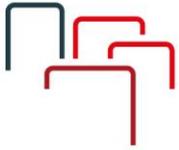
4.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.756.135	5.703.734
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	267.221	258.587
Autres actifs	125.477	123.219
Total des actifs	6.148.833	6.085.540
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.117.227	3.163.877
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	121.049	118.908
Intérêts minoritaires	6.325	6.564
Capitaux propres	3.244.601	3.289.349
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.743.671	2.601.510
Autres passifs	160.561	194.681
Total des capitaux propres et du passif	6.148.833	6.085.540
Taux d'endettement (%)	45,6%	43,6%

Au 30 juin 2023, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94 % (31 décembre 2022 : 94 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40¹⁴, pour un montant de 5.756 millions € (31 décembre 2022 : 5.704 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2023 : 5.482 millions € ; 31 décembre 2022 : 5.449 millions €) augmentent de 33 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est principalement attribuable à 118 millions € d'achèvement de projets de développement, à 26 millions € de différences de taux de change et à 6 millions € d'opérations d'investissement, et est partiellement atténuée par -71 millions € de variation de la juste valeur des immeubles en exploitation, -34 millions € de cessions et -12 millions € de transferts vers la réserve foncière.
- Les **projets de développement** (30 juin 2023 : 184 millions € ; 31 décembre 2022 : 184 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 section 3.2 du rapport immobilier).

¹⁴ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (U.K.) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REnium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited et Jones Lang LaSalle España SA).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2023 : 72 millions € ; 31 décembre 2022 : 70 millions €).
- Une **réserve foncière** de 18 millions € (31 décembre 2022 : 0 million €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 143,7 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 concerne principalement la participation de 25 % dans Immo SA qui s'élève à 39,3 millions € en total au 30 juin 2023 (31 décembre 2022 : 40,4 millions €).

Les « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » représentent 4% du total du bilan (31 décembre 2022 : 4%) ;

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 30 juin 2023¹⁵, le capital de la société s'élève à 1.062 millions € au (31 décembre 2022 : 1.052 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 :

- 3.117 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 décembre 2022 : 3.023 millions €, comprenant encore le dividende de 141,2 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2023) ;
- ou à 3.238 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2022 : 3.142 millions €, comprenant encore le dividende de 141,2 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2023).

Au 30 juin 2023, 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 2.744 millions € (31 décembre 2022 : 2.602 millions €), dont 2.597 millions € (31 décembre 2022 : 2.452 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 45,6 % (31 décembre 2022 : 43,6 %). Suite à l'augmentation de capital du 4 juillet 2023, le taux d'endettement consolidé a diminué de manière significative pour atteindre environ 39,3%.

Les **autres passifs** de 160,6 millions € (31 décembre 2022 : 194,7 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2023 : 4,1 millions € ; 31 décembre 2022 : 3,9 millions €), les revenus immobiliers perçus d'avance (30 juin 2023 : 13,1 millions € ; 31 décembre 2022 : 13,6 millions €) et les impôts différés (30 juin 2023 : 137,1 millions € ; 31 décembre 2022 : 164,1 millions €).

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



4.5. Actif net par action

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹⁶ et après le paiement du dividende 2022 en mai 2023¹⁷, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 77,48 € au 30 juin 2023 (75,84 € par action au 31 décembre 2022).

Actif net par action (en €)	30/06/2023	31/12/2022
Actif net après déduction du dividende 2022, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	77,48	75,84
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	3,00	2,98
Actif net après déduction du dividende 2022	80,48	78,83
Nombre d'actions cotées en bourse	40.234.717	39.855.243

Nombre d'actions	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Nombre total d'actions cotées en bourse °	40.234.717	39.855.243	39.307.512
Nombre total d'actions propres	277	277	183
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	40.234.440	39.854.966	39.307.146
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	39.919.959	38.113.384	36.358.048
Nombre de droits au dividende °°	40.234.717	38.152.107	37.872.893

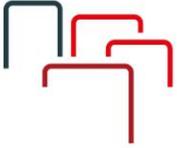
° 379.474 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 31 mai 2023 (ces nouvelles actions donnent droit au dividende intégral pour l'exercice 2023).

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

Après l'augmentation de capital du 4 juillet 2023, le nombre total d'actions Aedifica sur le marché est de 47.550.119.

¹⁶ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +3,00 € par action au 30 juin 2023 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 121,0 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹⁷ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 79,38 € par action au 31 décembre 2022 (tel que publié dans le rapport annuel 2022) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2023, et a été corrigé de 3,54 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2023. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (141,2 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2022 (39.854.966).¹⁸ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2023 n'ont pas été évaluées par le commissaire.

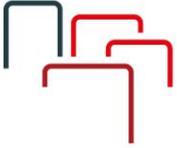


5. Guidance et dividende

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

Compte tenu des résultats au 30 juin 2023 - qui sont légèrement supérieurs au budget - le conseil d'administration d'Aedifica a révisé les perspectives pour l'exercice en cours. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2023 sont estimés à 310 millions €. Cela conduit à un EPRA Earnings* de 212 millions €. Il s'agit d'une augmentation d'environ 1,5 % par rapport aux prévisions communiquées dans le prospectus publié le 21 juin 2023. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,85 €. En outre, le conseil a réaffirmé les perspectives de dividende de 3,80 € (brut) par action, payable en mai 2024.

Perspectives pour 2023	
Revenus locatifs estimés	310 millions €
EPRA Earnings*	212 millions €
EPRA Earnings* par action	4,85 €
Dividende brut	3,80 €



6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. Rapport sur les données environnementales 2022

Dans le [rapport annuel 2022](#), Aedifica a fait un pas de plus vers un rapport entièrement intégré en incluant également son rapport RSE. Par conséquent, le groupe n'a plus publié de rapport RSE distinct cette année. Un rapport supplémentaire sur [les données environnementales](#) a été publié à la mi-juin qui fournira une mise à jour de la performance environnementale de la Société, y compris des KPI.



L'un des résultats les plus marquants du rapport est la réduction de 8 % de l'intensité énergétique nette (nEUI), qui passe de 181 kWh/m² en 2021 à 167 kWh/m² en 2022 (pondérée en fonction de la surface intérieure brute (GIA)). Il s'agit d'une étape importante vers l'objectif de 130 kWh/m² d'ici 2030.

6.2. Aedifica incluse dans l'indice BEL ESG

La stratégie RSE d'Aedifica ne se traduit pas seulement par de bons scores aux évaluations ESG. Le Groupe a également été récompensé de ses efforts par son inclusion dans le nouvel indice BEL ESG. Cet indice regroupe les 20 actions d'Euronext Brussels les plus performantes en matière de critères ESG, sur la base, entre autres, de leur Sustainalytics Risk Rating.

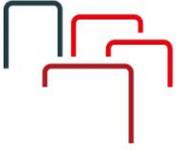


6.3. Journée Opérateurs réussies en Belgique

En mars, Aedifica a organisé deux Journées Opérateurs à Gand et à Louvain afin de soutenir ses locataires belges dans leurs questions immobilières. Une fois tous les trois ans, dans chacun des pays où elle est active, Aedifica invite ses locataires à participer aux Journées Opérateurs afin d'échanger des connaissances et des bonnes pratiques sur des sujets tels que la gestion efficace des biens immobiliers, les investissements innovants, les nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier, ainsi que les risques et opportunités liés au changement climatique. Ces deux éditions en Belgique – axées sur les opportunités de durabilité dans le secteur des soins de santé – ont été un succès avec plus de 300 représentants présents.

6.4. Aedifica est le meilleur lieu de travail en Finlande

Hoivatilat, la filiale finlandaise d'Aedifica, a été reconnue comme le meilleur lieu de travail en Finlande dans le cadre du sondage de l'institut Great Place to Work (catégorie des petites organisations). C'est le résultat de plusieurs années de travail pour créer des employés satisfaits et une culture d'entreprise qui fonctionne bien. Pendant cinq années consécutives, la participation de l'équipe finlandaise au sondage a



permis d'obtenir d'excellents résultats au niveau du Trust Index (qui indique le pourcentage de personnes interrogées qui considèrent leur lieu de travail comme un endroit où il fait bon travailler).

7. Corporate governance

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

Le 9 mai 2023, l'assemblée générale a également renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2026), le mandat des administrateurs suivants :

- **Madame Marleen Willekens**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Pertti Huuskonen**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Luc Plasman**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Sven Bogaerts**, en tant qu'administrateur exécutif ;
- **Madame Ingrid Daerden**, en tant qu'administrateur exécutif ; et
- **Monsieur Charles-Antoine van Aelst**, en tant qu'administrateur exécutif.

8. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 130 à 139 du rapport annuel 2022 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2023.

Bruxelles, le 1^{er} août 2023
le conseil d'administration



II. EPRA¹⁸

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

Au 30 juin 2023, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,8 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 19,5 %.

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les quelques indicateurs EPRA qui sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) ; ils sont commentés dans la note annexe 15.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

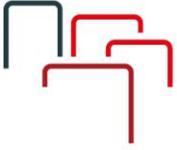
	30/06/2023	30/06/2022
EPRA Earnings* (en €/action)	2,76	2,36
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	15,0%	16,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	15,0%	16,55%

	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (en €/action)	89,53	88,20
EPRA NTA* (en €/action)	77,19	76,17
EPRA NDV* (en €/action)	81,40	80,37
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,2%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,1%	0,5%
EPRA LTV* (en %)	45,4%	43,4%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et l'EPRA NDV* au 31 décembre 2022 présentées ci-dessus ont été réduites de 3,54 € par action par rapport aux valeurs publiées dans le rapport annuel 2022 pour pouvoir être comparées à leur valeur du 30 juin 2023 (voir note en bas de page 17, section I.4.5 ci-dessus). Ce montant correspond au dividende brut 2022 qui a été distribué en mai 2023 (voir note 15.7).

En septembre 2022, Aedifica a obtenu « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport annuel (année financière 2021) pour la huitième fois de manière consécutive, tandis que son rapport RSE a reçu « l'EPRA sBPR Gold Award » pour la troisième année consécutive. Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

¹⁸ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2023 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

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

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

Le cours de l'action a fluctué entre 53,9 € et 85,3 € au cours du premier semestre de l'exercice 2023 et a clôturé à 58,7 € le 30 juin 2023, soit une diminution d'environ 23 % par rapport au 31 décembre 2022 (75,8 €).

Sur base du cours de bourse du 30 juin 2023, l'action Aedifica présente :

- une décote de 24,2 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une décote de 27,1 % par rapport à l'actif net par action.

Sur base du cours de bourse du 1 août 2023, l'action Aedifica présente :

- une décote de 19,3 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une décote de 22,3 % 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 30 juin 2023, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 72,7 %, tandis que l'indice BEL 20 a diminué de 15,3 % et l'indice EPRA Europe a baissé de 48,9 % sur la même période.

Sur les douze derniers mois, le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 4.526.299 € ou d'environ 58.637 actions, soit une vélocité de 38,0 %. 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

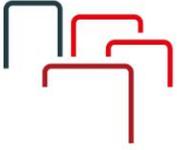
Action Aedifica	30/06/2023	31/12/2022
Cours de Bourse de clôture (en €)	58,70	75,80
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	77,48	79,38
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	-24,2%	-4,5%
Actif net par action (en €)	80,48	82,37
Prime (+) / Décote (-)	-27,1%	-8,0%
Capitalisation boursière	2.361.777.888	3.021.027.419
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	40.234.717	39.855.243
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	40.234.717	39.855.243
Volume journalier moyen	58,637	56,893
Vélocité ²	38,0%	38,2%
Dividende brut par action (en €) ³	3,80	3,70
Rendement brut en dividende ⁴	6,5%	4,9%

¹ Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 27 septembre 2023 et la section 3 ci-dessous.

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

³ 2023 : dividende qui sera proposé à l'assemblée ordinaire.

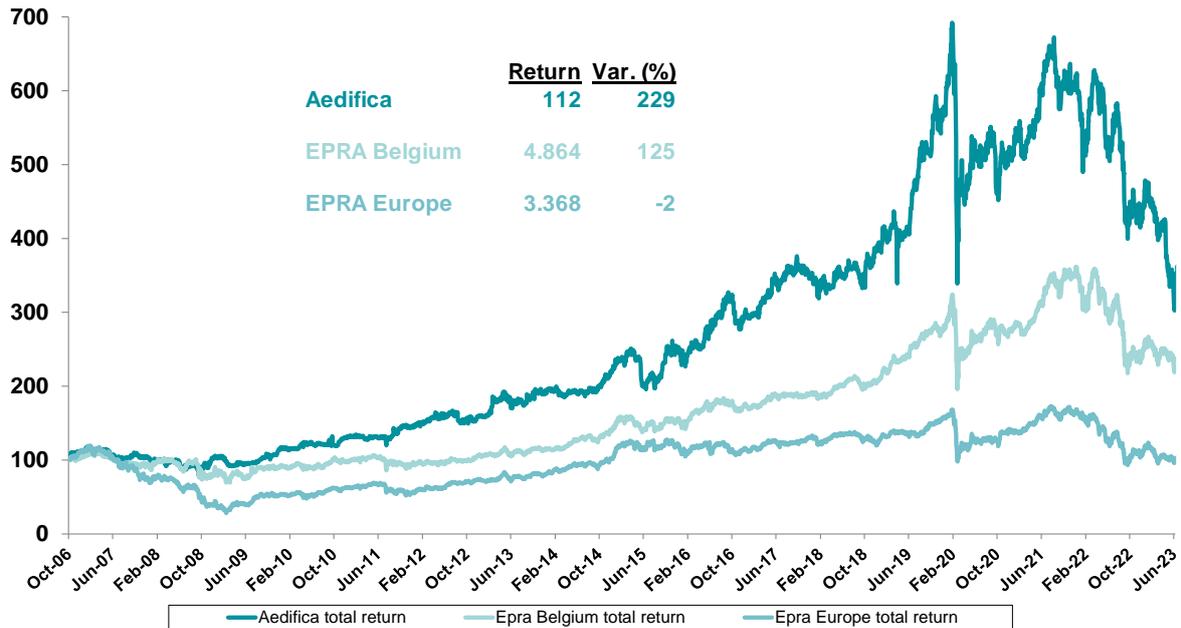
⁴ Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.



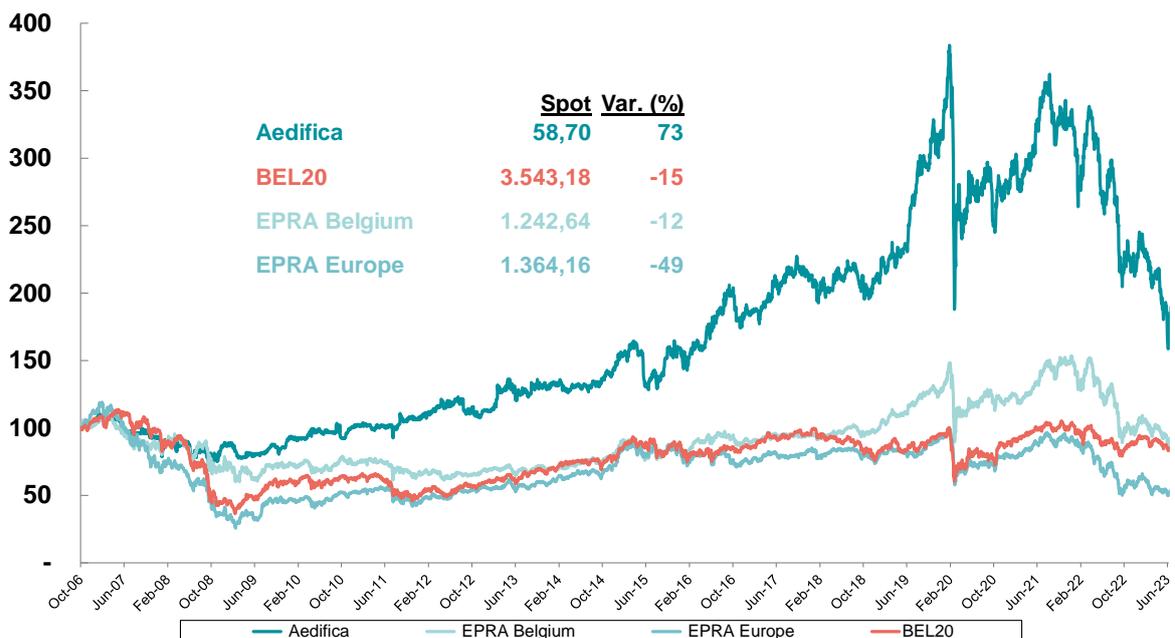
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

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

Total return¹⁹ d'Aedifica et comparaison entre indices



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



¹⁹ Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital, le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 33,83 €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 30 juin 2023, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 23 septembre 2022)²⁰.

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

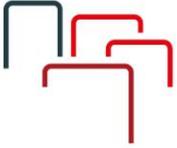
Au 30 juin 2023, le nombre total d'actions Aedifica est de 40.234.717. A la suite de l'augmentation de capital du 4 juillet 2023, le nombre total d'actions s'élève à 47.550.119.

4. Calendrier financier²¹

Calendrier financier	
Résultats intermédiaires au 30/09/2023	31/10/2023
Communiqué annuel 31/12/2023	Février 2024
Rapport annuel 2023	Mars 2024
Assemblée générale ordinaire 2024	14/05/2024
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2023	A partir du 21/05/2024
Résultats semestriels 30/06/2024	Août 2024

²⁰ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 23 septembre 2022. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

²¹ Ces dates sont sous réserve de modification.



IV. Rapport immobilier

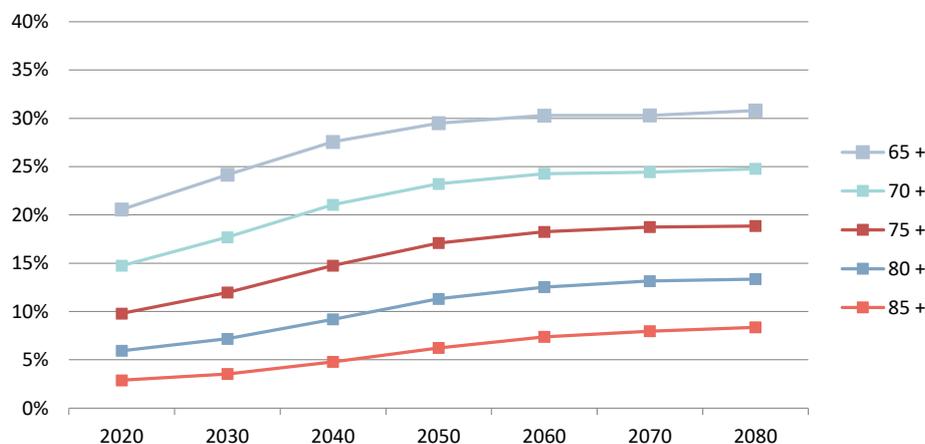
1. Le marché immobilier de santé ²²

1.1. Tendances européennes

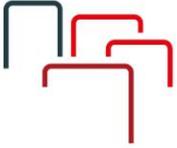
Au sein de l'Union européenne, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté d'environ 28 % au cours de la dernière décennie pour atteindre plus de 27 millions de personnes (2022). Cette portion de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre environ 50 millions de personnes d'ici 2050. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé.

Les opérateurs européens se divisent en trois catégories : les opérateurs publics, les opérateurs à but non lucratif et les opérateurs privés. Leur part de marché diffère dans les divers pays en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 32 % du nombre total de lits dans les maisons de repos (+400 points de base en trois ans). Les prestataires de soins du segment privé en cours de consolidation développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu'étrangers. Les gouvernements européens sont confrontés au défi de répondre à plusieurs besoins sociétaux essentiels. En conséquence, ils se concentrent donc plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur la prestation de soins en tant qu'opérateur public. En outre, les opérateurs privés et publics devront s'appuyer plus souvent sur des investisseurs privés pour financer les infrastructures immobilières de soins de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Au niveau européen, le volume d'investissement dans des établissements de soins résidentiels a fortement augmenté ces dernières années (par exemple, le volume d'investissement dans les établissements de soins résidentiels est passé d'environ 2 milliards € en 2015 à environ 12,4 milliards € en 2022). Cette tendance devrait se poursuivre à moyen et long terme, car la tendance démographique au vieillissement de la population s'accélérera à partir du milieu des années 2020, tandis que l'activité de développement visant à fournir une plus grande capacité en termes d'infrastructures de soins de santé spécifiques semble ralentir à court terme en raison de la volatilité des marchés financiers et de l'augmentation des coûts de financement.



²² Cette section a été préparée par Aedifica et reflète l'opinion des experts évaluateurs. Le graphique a été préparé à partir d'informations publiques disponibles auprès d'Eurostat.



1.2. Belgique

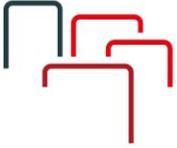
- **Population de 80 ans et plus** : de 5,6 % actuellement à 10,5 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 150.000 unités répartis dans 1.500 maisons de repos
- Sur la base des perspectives démographiques et de la hausse de l'espérance de vie, il apparaît qu'à terme, l'augmentation actuelle de l'offre ne répondra pas à la demande.
- **Marché des opérateurs** : Environ 30 % des lits de maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, tandis que le secteur sans but lucratif et le secteur privé exploitent environ 35 % de ces lits. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, environ 50 % des lits sont gérés par le secteur sans but lucratif, tandis que le secteur privé exploite environ 50 % des lits en Wallonie et même plus de 60 % des lits à Bruxelles. Les trois principaux acteurs privés en Belgique gèrent actuellement environ 25.000 lits (environ 17 % du nombre total de lits).
- **Volume d'investissement** : 180 millions € au H1 2023 (570 millions € en 2022)
- **Rendement net « prime »** : 4,5 % - 5,0 %.

1.3. Allemagne

- **Population de 80 ans et plus** : de 6,8 % actuellement à 11,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 984.688 unités répartis dans 16.115 maisons de repos
- Selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040, ce qui offre donc d'importantes perspectives de croissance et de consolidation. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre. Les possibilités de création de nouvelles capacités dans les maisons de repos sont toutefois limitées, notamment en raison du coût élevé des terrains à bâtir et des travaux de construction. Dès lors, on investit actuellement davantage dans des sites existants et dans des rénovations.
- **Marché des opérateurs** : Environ 54 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs sans but lucratif, 42 % par des opérateurs privés et 4 % par des opérateurs publics. Bien que le marché allemand se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté : les dix principaux opérateurs privés ont actuellement une part de marché de seulement 14 %.
- **Volume d'investissement** : environ 650 millions € au H1 2023 (2,4 milliards € en 2022)
- La hausse des coûts de l'énergie, les pénuries de personnel et les réglementations plus strictes, compliquent le financement des opérateurs et rendent les investisseurs plus prudents, ce qui entraîne des processus de transaction plus longs.
- **Rendement net « prime »** : environ 4,8 %.

1.4. Pays-Bas

- **Population de 80 ans et plus** : de 4,9 % actuellement à 11 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 125.000 unités répartis dans 2.400 maisons de repos
- Selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050 pour fournir le même niveau de soins qu'à l'heure actuelle (en plus du redéveloppement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes). Toutefois, les autorités néerlandaises prévoient de limiter le nombre de lits supplémentaires dans les années à venir.
- **Marché des opérateurs** : Environ 90 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs sans but lucratif. Les opérateurs privés gèrent environ 10 % des lits et exploitent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne de 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé reste faible par rapport au secteur sans but lucratif, le secteur privé a fortement progressé ces dernières années.
- **Volume d'investissement** : environ 110 millions € au H1 2023 (1,3 milliard € en 2022)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 %

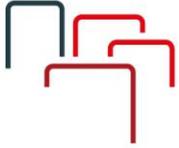


1.5. Royaume-Uni

- **Population de 80 ans et plus** : de 5 % actuellement à 10 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : environ 480.600 unités dans 12.400 établissements de soins
- Une population vieillissante nécessitant des soins plus élevés devrait sensiblement faire augmenter la demande en immobilier de santé dans un avenir proche au Royaume-Uni.
- **Marché des opérateurs** : Avec environ 5.500 opérateurs de soins de santé, dont une grande partie sont des acteurs privés indépendants qui exploitent des bâtiments de petite taille et obsolètes, le marché britannique des soins aux personnes âgées reste très fragmenté. Les cinq plus grands opérateurs de maisons de repos détiennent une part de marché de 15 % de la capacité totale de lits, tandis que le top 10 représente environ 20 %.
- Au Royaume-Uni, le marché des soins aux personnes âgées est financé par une combinaison de fonds publics (« Local Authorities » et le « National Health Service ») et privés (« self-payers »). La part de résidents qui financent leur séjour par des ressources privées a fortement augmenté ces dernières années (environ 45 % du marché). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins en soins peuvent, après une évaluation de leur situation financière, obtenir des services de soins « sociaux » auprès des « Local Authorities » (environ 46 %). Le National Health Service finance les seniors ayant des besoins de soins « primaires » (environ 9 %).
- **Volume d'investissement** : environ 266 millions £ au H1 2023 (2,4 milliards £ en 2022).
- **Rendement net « prime »** : environ 4,25 % - 4,75 % (6,5 % - 7,5 % pour le marché immobilier intermédiaire)

1.6. Finlande

- **Population de 80 ans et plus** : de 6,0 % actuellement à 12,4 % d'ici 2060
- **Nombre de lits dans les maisons de repos** : 75.000 unités dans 2 600 établissements de soins
- La demande en immobilier de santé reste élevée, alors que l'offre est limitée.
- **Marché des opérateurs** : En Finlande, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir des services de soins à leurs habitants. Une municipalité dispose de deux options de base pour orienter l'offre de soins : soit fournir elle-même des soins en tant qu'opérateur public, soit organiser les soins en les sous-traitant à des opérateurs privés ou sans but lucratif. Les opérateurs privés détiennent une part de marché d'environ 50 %.
- **Garde d'enfants** : En 2021, plus de 70 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 25 % des crèches sont gérées par le secteur privé. Toutefois, la part des crèches privées varie selon les communes (jusqu'à 40 % dans certaines communes) et devrait augmenter à l'avenir.
- **Volume d'investissement** : environ 22 millions € au Q1 2023 (470 millions € en 2022)
- **Rendement net « prime »** : environ 4,9 %



1.7. Suède

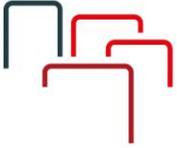
- **Population de 80 ans et plus** : de 5,6 % actuellement à 9,5 % d'ici 2060
- **Nombre de lits de maisons de repos** : 88.000 unités pour les personnes âgées et 30.000 unités pour personnes nécessitant des soins spécialisés.
- Environ 50 % des municipalités suédoises signalent une pénurie de logements pour les personnes nécessitant des soins spécialisés.
- **Marché des opérateurs** : En Suède, les municipalités sont responsables d'organiser et de fournir de services de soins à leurs habitants. Les municipalités ont différentes possibilités pour proposer une offre de soins suffisante, mais l'accent semble être mis sur la liberté de choix afin que les gens puissent choisir eux-mêmes leur prestataire de soins. Les opérateurs privés, qui ont vu leur part de marché augmenter fortement ces dernières années, sont considérés comme un élément central de cette liberté de choix.
- **Volume d'investissement** : environ 480 millions € au H1 2023 (675 millions € en 2022)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,25 %

1.8. Irlande

- **Population de 80 ans et plus** : de 3,2 % actuellement à 11,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits dans les maisons de repos** : 25.875 unités dans 427 établissements de soins
- La demande de biens immobiliers dans le secteur de la santé reste élevée en raison de la consolidation des opérateurs de soins et de l'intérêt des sociétés de placement immobilier, tandis que l'offre est limitée parce que les attentes des vendeurs en matière de prix ne sont pas satisfaites. Une grande partie du parc immobilier privé restant est plus ancienne et, dans de nombreux cas, n'a pas été préparée pour l'avenir.
- **Marché des opérateurs** : 20 % des lits des maisons de soins sont gérés par le secteur public, tandis que 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les opérateurs individuels) et 10 % sont gérés par des opérateurs à but non lucratif.
- Pratiquement toutes les maisons de repos sont incluses dans le « Nursing Home Support Scheme » (budget de 1,04 milliard € en 2023) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est financé par des fonds publics pour compenser le déficit causé par les résidents qui ne peuvent pas assumer le coût des soins.
- **Volume d'investissement** : environ 135 millions € au H1 2023 (440 millions € en 2022)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 % - 5,5 %.

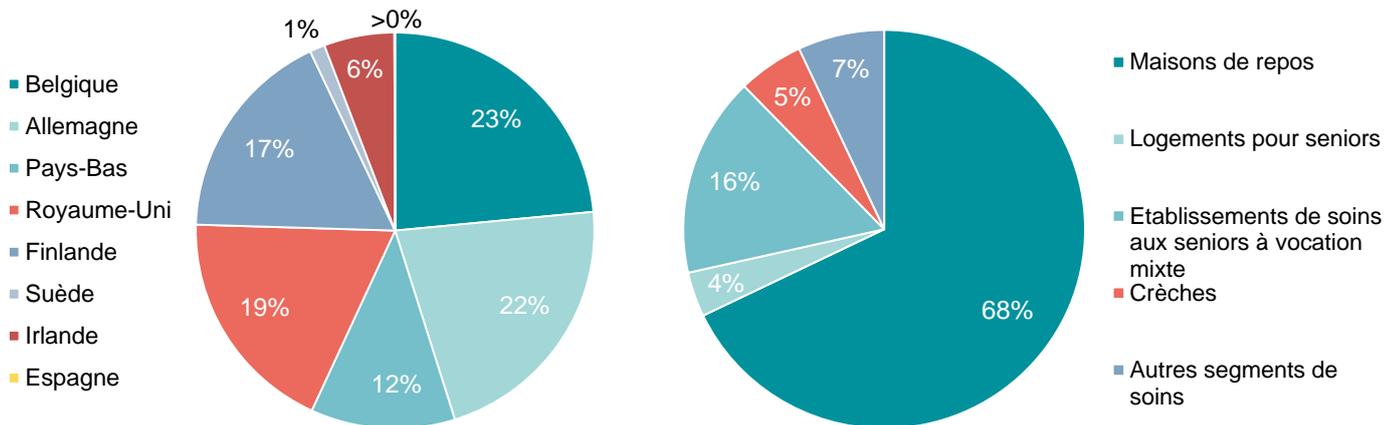
1.9. Espagne

- **Population de 80 ans et plus** : de 6,0 % actuellement à 13,0 % d'ici 2060
- **Nombre de lits dans les maisons de repos** : 390.750 unités dans 5.530 établissements de soins et 26.700 lits supplémentaires en cours de construction.
- L'intérêt des investisseurs reste très élevé – en particulier dans les immeubles neufs – puisque le marché de la santé apparaît comme un refuge pour différents profils d'investisseurs, soutenu par les plans d'expansion ambitieux des principaux opérateurs de santé.
- **Marché des opérateurs** : 62 % des lits des maisons de repos sont exploités par le secteur privé, tandis que 38 % sont exploités par le secteur public.
- **Volume d'investissement** : environ 240 millions € au Q1 2023 (433 millions € en 2022).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 %



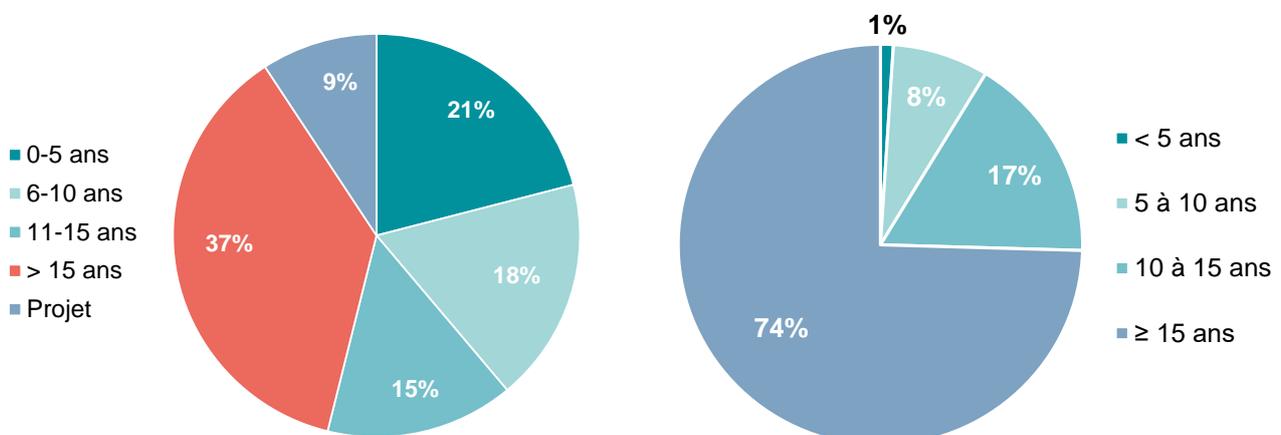
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2023²³

2.1. Chiffres clés



*Répartition géographique
(en juste valeur)*

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



*Age des immeubles
(par m² sur base des dates des phases de construction
de chaque bâtiment)*

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

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

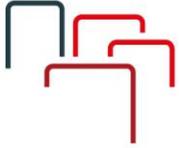
Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 100 %.

²³ Les établissements de soins des îles Anglo-Normandes et de l'île de Man ont été regroupés sous le Royaume-Uni dans l'analyse du portefeuille du Groupe pour la convenance des lecteurs.



2.2. Répartition des loyers contractuels par groupe de locataires

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2023	31/12/2022
Belgique		85	23%	24%
	Korian Belgium ¹	28	7%	7%
	Armonea ²	20	6%	6%
	Vulpia	13	4%	4%
	Orpea ³	9	2%	3%
	Militza	2	1%	1%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Autres	12	3%	3%
Allemagne		101	20%	20%
	Azurit Rohr	23	5%	5%
	EMVIA	15	4%	4%
	Vitanas	12	3%	3%
	Residenz Management ⁵	7	1%	1%
	Orpea ³	5	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Specht & Tegeler	4	1%	1%
	Korian Germany ¹	1	0%	0%
	Procuritas	2	0%	0%
	Specht Gruppe ⁵	2	0%	0%
	Autres	15	3%	3%
Pays-Bas		72	12%	12%
	Korian Netherlands ¹	22	3%	3%
	Martha Flora	10	1%	1%
	Vitalis	3	1%	2%
	Compartijn ³	6	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	1%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Wonen bij September ³	1	0%	0%
	Autres	12	2%	2%
Royaume-Uni		113	20%	20%
	Maria Mallaband	17	4%	4%
	Bondcare Group	21	3%	3%
	Burlington	22	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Emera ⁴	7	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Danforth	3	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Harbour Healthcare	3	0%	1%
	Lifeways	2	0%	0%
	Autres	5	1%	1%
Sweden		24	1%	1%
	Olivia Omsorg	5	0%	0%
	Ambea	3	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	Frösunda Omsorg	3	0%	0%
	Norlandia ⁶	1	0%	0%
	Locataires multiples	1	0%	0%
	Autres	6	0%	0%
Irlande		19	5%	5%
	Bartra Healthcare	3	2%	2%
	Virtue ⁴	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
	Mowlam Healthcare	2	0%	-
	Coolmine Caring Services Group	3	0%	0%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

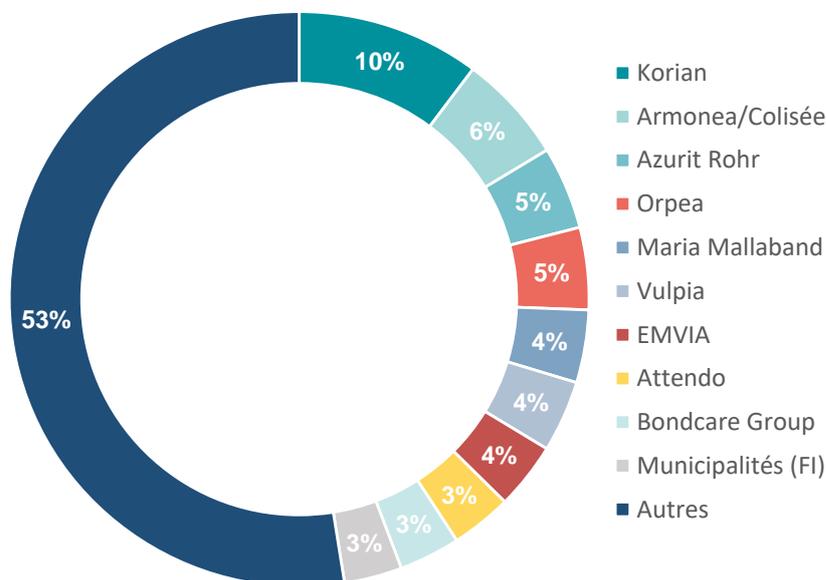
Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2023	31/12/2022
Finlande		193	18%	17%
	Attendo	33	3%	3%
	Municipalités / « Wellbeing counties »	26	3%	3%
	Mehiläinen	20	2%	2%
	Norlandia ⁶	15	1%	2%
	Touhula	22	1%	2%
	Pilke	21	1%	1%
	Esperi	4	1%	0%
	Kristillinen koulu	2	1%	1%
	Ikifit	3	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Rinnekoti	3	0%	0%
	Aspa	3	0%	0%
	Priimi	2	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Siriuspäiväkodit	2	0%	0%
	Autres	29	2%	3%
Espagne		2	0%	0%
	Neurocare Home	2	0%	0%
TOTAL		609	100%	100%

- ¹ Groupe Korian.
² Groupe Colisée.
³ Groupe Orpea.
⁴ Groupe Emera.
⁵ Specht Gruppe.
⁶ Groupe Norlandia.



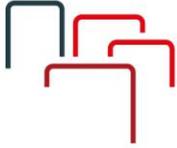
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés



Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par plus de 140 groupes de locataires. Quatre groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Korian, Orpea, Emera et Norlandia. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

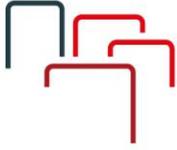
Locataire	Pays	Nombre de sites	30/06/2023	31/12/2022
Korian		51	10%	11%
	Belgique	28	7%	8%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
Orpea		21	5%	5%
	Belgique	9	2%	3%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	7	1%	1%
Emera		16	3%	2%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	-
	Irlande	8	2%	2%
Norlandia		16	2%	1%
	Finlande	15	1%	1%
	Suède	1	0%	0%



3. Synthèse des immeubles de placement

3.1. Immeubles de placement au 30 juin 2023

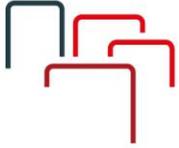
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/ rénovation	Lieu
Immeubles de placement en exploitation	2.092.040	34.143	11.126	313.615.719 €	303.652.468 €		
Belgique	541.485	8.820	-	73.118.648 €	64.713.174 €		
Korian Belgium	161.242	2.754	-	22.393.786 €			
Kasteelhof	5.346	102	-	636.889 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	248.418 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	665.123 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingoogem
Résidence Boneput	2.993	76	-	558.276 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	-	506.371 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	-	1.070.743 €		1994 (2016)	Chênee
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	-	988.768 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	-	827.707 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	-	846.318 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	-	573.779 €		1993 (2010)	Molenbeek-Saint-Jean
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	655.442 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.463.429 €		1994 (2007)	Wavre
De Edelweis	6.914	122	-	938.613 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	-	1.308.241 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	-	527.579 €		1988 (2002)	Jalhay
t Hoge	4.632	81	-	833.469 €		1972 (2018)	Courtrai
Helianthus	4.799	67	-	553.602 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.158.788 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	-	723.152 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	-	844.521 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	-	1.192.901 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	-	368.466 €		1997	Tongeren
Beerzelhof	5.025	61	-	390.140 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	-	850.157 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	-	1.024.194 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	-	963.237 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	835.837 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire ²	6.852	110	-	839.631 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	-	19.218.645 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	-	376.162 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	942.408 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	207.919 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	-	973.631 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	-	1.183.701 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	-	458.836 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	-	1.689.193 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.133.210 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	-	1.324.122 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	430.898 €		1994 (2012)	Vilvorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.236.235 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	-	1.184.695 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	-	1.220.586 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.277.509 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	-	660.802 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	-	1.071.201 €		2018	Vilvorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.167.720 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	-	982.942 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	-	764.163 €		1989	Bruges
Rembertus	8.027	100	-	932.711 €		2020	Malines
Vulpia	95.843	1.420	-	12.706.983 €			
't Spelthof	4.076	121	-	1.112.371 €		2022	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	-	1.210.683 €		2014	Tirlemont
Demerhof	10.657	120	-	1.165.609 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	-	1.242.884 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	668.949 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	872.443 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	-	556.315 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsburg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	-	762.439 €		2016	Glabbeek
Blaret	9.578	107	-	1.303.639 €		2016	Rhode-Saint-Genèse
Residentie Kartouizerhof	10.845	128	-	1.071.639 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	-	868.301 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	518.875 €		2021	Somme-Leuze



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

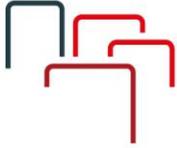
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Orpea	47.985	1.144	-	7.594.540 €			
Château Chenois	6.354	100	-	957.813 €		2006	Waterloo
New Philip ²	3.914	111	-	525.357 €		1991	Forest
Jardins de Provence ²	2.280	72	-	472.760 €		1996 (2008)	Anderlecht
Bel Air ²	5.350	161	-	784.115 €		1997	Schaerbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	463.966 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	-	800.000 €		2006	Forest
Résidence Parc Palace	6.719	162	-	1.347.922 €		1991	Uccle
Résidence Service ²	8.716	175	-	1.386.434 €		1976	Uccle
Résidence du Golf ²	6.424	194	-	856.172 €		1989	Anderlecht
My-Assist	38.299	332	-	2.970.716 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	-	983.265 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	14.100	120	-	1.319.841 €		2013	Bruges
Militza Gent	16.996	91	-	667.610 €		2004	Gand
Astor ASBL	15.792	132	-	1.443.333 €			
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.443.333 €		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	-	1.052.569 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	-	1.052.569 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Hof van Schoten	8.313	101	-	986.814 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	986.814 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	808.000 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	808.000 €		2021	Ostende
Vivalto Home	6.003	107	-	739.643 €			
Familiehof	6.003	107	-	739.643 €		2016	Schelle
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	716.367 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	716.367 €		2006	Braine-le-Comte
Buitenhof ASBL	4.386	80	-	677.719 €			
Buitenhof	4.386	80	-	677.719 €		2005 (2008)	Brasschaat
Pierre Invest SA	2.272	65	-	515.274 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	-	515.274 €		1955 (2023)	Wavre
Emera	4.020	84	-	496.785 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	496.785 €		2005	Tirlemont
Sint Franciscus	5.824	58	-	388.531 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	388.531 €		1998 (2014)	Asse
Bremdael ASBL	3.500	66	-	386.514 €			
Bremdael	3.500	66	-	386.514 €		1994 (2012)	Herentals
Autres	320	4	-	22.429 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	22.429 €		1955 (2000)	Wavre
Allemagne	557.678	9.854	-	62.094.258 €	62.343.909 €		
Azurit Rohr	137.764	2.636	-	14.705.702 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	622.608 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1 ²	4.970	75	-	333.014 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2 ²	1.204	39	-	173.167 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	352.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildgardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sorgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
Vitanas	86.611	1.614	-	8.674.556 €			
Am Kloster	5,895	136	-	828.313 €		2002	Halberstadt
Rosenpark ²	4,934	79	-	517.710 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7,556	174	-	1.156.900 €		2001 (2010)	Nuremberg
St. Anna	7,176	161	-	1.022.856 €		2001	Höchstadt
Frohnau	4,101	107	-	650.767 €		2018	Berlin
Am Schäfersee	12,658	187	-	993.700 €		1969	Berlin
Am Stadtpark	7,297	135	-	801.106 €		1970 (2023)	Berlin
Am Bäkepark	3,828	90	-	473.132 €		1999	Berlin
Rosengarten	7,695	165	-	570.664 €		PROJET	Berlin
Am Parnassturm	7,042	84	-	307.909 €		PROJET	Plön
Am Marktplatz	4,880	79	-	154.348 €		1976	Wankendorf
Am Tierpark	13,549	217	-	1.197.152 €		1994	Ueckermünde



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

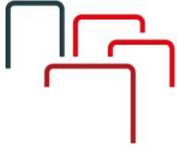
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
EMVIA	107.059	1.672	-	11.824.814 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	-	1.034.427 €		2002	Berlin
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	776.665 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	408.612 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.568 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Sehnde	6.012	90	-	674.520 €		2023	Sehnde
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Seniorenquartier Twistringen	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistringen
Residenz Management	25.871	437	-	3.920.183 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	752.348 €		2009	Kalletal
Seniorenereinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Seniorenereinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	986.922 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	321.744 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	112.274 €		2010	Cuxhaven
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Brême
Orpea	20.507	444	-	3.481.649 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft ²	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	-	3.029.960 €			
Seniorenheim am Dom	531	13	-	671.079 €		1900 (1975)	Bad Sachsa
Haus Nobilis	4.310	126	-	575.098 €		2008	Halberstadt
Haus Alaba	3.186	70	-	246.471 €		1950 (2015)	Bad Sachsa
Haus Concolor	2.560	64	-	558.667 €		1903 (1975)	Bad Sachsa
Haus Arche	5.715	74	-	82.157 €		1950 (2008)	Bad Sachsa
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	302.955 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.533 €		2022	Stemwede
Alloheim	23.330	473	-	2.942.982 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	592.823 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	663.365 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	474.189 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	-	800.066 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	412.538 €		1988 (2012)	Mühlhausen
Specht & Tegeler	15.900	193	-	1.663.197 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	859.197 €		2023	Langwedel
Cosiq	17.060	264	-	1.842.967 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	492.615 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald ²	1.202	32	-	243.566 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.106.786 €		2022	Kassel
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.521 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.521 €		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	Duisburg
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
New Care	6.113	79	-	693.231 €			
Park Residenz	6.113	79	-	693.231 €		1899 (2001)	Neumünster
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	614.202 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	614.202 €		2008	Husum
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	551.952 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	551.952 €		2018	Wuppertal
Johanniter	3.950	74	-	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	523.443 €		2006	Lüdenscheid
Volkssolidarität	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
advita Pflegedienst	6.422	91	-	489.396 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	489.396 €		2016	Zschopau
Hansa Gruppe	11.203	106	-	454.617 €			
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum ²	11.203	106	-	454.617 €		1993 (2016)	Dornum
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

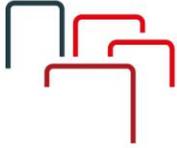
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €		2021	Wurzen
Birgit Henkel Wohn und Pflegeheim	5.750	80	-	432.000 €			
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	432.000 €		2006	Saterland-Ramsloh
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	334.034	2.981	-	37.472.744 €	38.496.186 €		
Korian Netherlands	55.552	590	-	7.787.005 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	614.227 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	573.745 €		2016	Vleuten
Villa Koornmarkt	3.611	37	-	587.637 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	484.328 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	296.580 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	247.305 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	940.255 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	328.552 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	655.515 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	444.629 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	663.280 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	705.027 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	369.366 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	212.389 €		2020	Roermond
Villa Meirin	2.175	27	-	235.000 €		2023	Witmarsum
Villa Nuova	2.200	30	-	429.171 €		2021	Vorden
Martha Flora	22.850	259	-	4.626.303 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	681.638 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	644.147 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	644.107 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	523.765 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoor	780	12	-	100.421 €		2012	Hoor
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	442.271 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	376.010 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	431.006 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	375.000 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	407.938 €		2022	Breda
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.530.772 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.422.442 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	585.647 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.522.683 €		2018	Eindhoven
Compartijn	16.297	173	-	3.208.333 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	711.699 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	620.856 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	362.114 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	531.384 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	506.964 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	475.316 €		2019	Duizel
NNCZ	38.440	340	-	3.133.381 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	884.156 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	751.985 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	656.414 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	546.701 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	294.125 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Domus Magnus	8.007	99	-	2.555.813 €			
Holland	2.897	34	-	1.038.375 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	270.926 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	-	870.546 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.375	15	-	375.966 €		2017	Hilversum
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.719.647 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	464.764 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerdt	11.698	84	-	835.423 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	419.460 €		2020	Scheemda
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.349.053 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.349.053 €		2019	Uden
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	945.646 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	945.646 €		2017	Meppel
Stichting Rendant	13.142	126	-	928.997 €			
Heerenhage	13.142	126	-	928.997 €		2021	Heerenveen
Stichting Fundis	4.738	60	-	846.550 €			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	-	405.000 €		2023	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	-	441.550 €		2023	Waarder
Stichting Nusantara	4.905	70	-	708.575 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	708.575 €		2011	Ugchelen



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

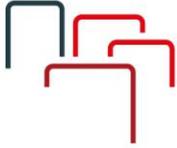
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	700.500 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	700.500 €		2019	Maarsssen
U-center	7.416	59	-	655.341 €			
U-center	7.416	59	-	655.341 €		2015	Epen
Saamborgh	2.352	38	-	600.207 €			
Saamborgh Almere Buiten	2.352	38	-	600.207 €		2022	Almere
Zorghaven Groep	3.489	36	-	572.918 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	320.410 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	252.507 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	486.397 €			
Pachterserf	2.653	48	-	486.397 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	451.730 €			
Cosmed Kliniek	1.911	0	-	451.730 €		1950	Bosch en Duin
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	395.790 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	395.790 €		2023	Zwolle
Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €			
Oosterbeek Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €		2022	Oosterbeek
Cardea	2.565	63	-	349.309 €			
OZC Orion	2.565	63	-	349.309 €		2014	Leiderdorp
Wonen bij September	1.466	20	-	302.729 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	302.729 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	245.147 €			
Meldestraat	1.587	26	-	245.147 €		2019	Emmeloord
Royaume-Uni ³	326.113	7.175	-	64.465.248 € 55.420.606 £	63.339.797 € 54.453.058 £		
Maria Mallaband	56.567	1.263	-	11.115.425 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.131.081 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	654.466 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	721.961 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	135.365 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	947.138 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	258.566 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	553.099 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	762.419 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	965.682 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	216.486 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	899.758 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	422.321 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.065.648 £		2012	York
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	-	776.761 £		2022	Aylesbury
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	540.765 £			Ayr
Bondcare Group	64.483	1.484	-	9.275.608 £			
Alexander Court	3.347	82	-	563.856 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	508.352 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	394.284 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	403.136 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	784.294 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	521.327 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	293.593 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	345.446 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	434.330 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	555.082 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	284.964 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	0 £		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	298.522 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	455.942 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	346.270 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	370.970 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	0 £		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	782.024 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	803.215 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	-	750.000 £		2007	Shrewsbury
Burlington	56.499	1.367	-	8.606.635 £			
Bessingby Hall	2.471	65	-	425.562 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	-	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	-	589.274 £		2012	Harrogate
Figham House	2.131	63	-	544.077 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	384.930 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	-	327.725 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	-	432.849 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	519.633 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	-	236.761 £		1989 (2017)	Scotton



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

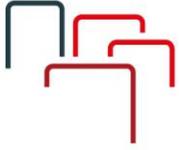
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/ rénovation	Lieu
Priestley	1.520	40	-	267.852 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	-	327.725 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	-	288.122 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	440.549 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	335.787 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	-	286.499 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	-	242.742 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	737.702 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	-	187.200 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	-	385.911 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	212.674 £		1999 (2016)	Dewsbury
Shipley Canal Works	3.799	66	-	510.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	681.875 £		2021	Hessle
Care UK	32.368	740	-	4.049.808 £			
Armstrong House	2.799	71	-	337.870 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	573.916 £		2006 (2016)	South Shields
Church View ²	1.653	42	-	144.636 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	520.690 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	320.513 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	335.555 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House ²	2.487	55	-	319.356 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	261.502 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	185.134 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	448.950 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	254.559 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall ²	4.635	90	-	347.126 £		1994 (2017)	Darlington
Anchor Hanover Group	17.000	330	-	3.578.137 £			
Hazel End	3.210	66	-	824.387 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	702.308 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	640.063 £		2021	Corby
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	-	672.849 £		2022	Wellingborough
Northampton Thompson Way	3.400	66	-	738.530 £		2022	Northampton
Emera	17.262	251	-	3.251.325 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	316.575 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	351.750 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	26	-	308.700 £		PROJET	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.050.000 £		PROJET	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	625.800 £		2020	Jersey
St. Joseph's Flats ²	772	20	-	315.000 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ²	0	0	-	283.500 £		-	St. Helier
Renaissance	22.414	512	-	3.237.439 £			
Beech Manor	2.507	46	-	223.273 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	474.268 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	620.022 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	396.148 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	180.463 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	240.930 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	373.671 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	358.060 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	370.603 £		2001	Glasgow
Danforth	9.812	186	-	2.361.400 £			
Rawdon Green Lane	3.456	66	-	777.400 £		2022	Rawdon
Whitby Castle Road	3.178	60	-	792.000 £		2023	Whitby
Holt Heath Farm	3.178	60	-	792.000 £		2022	Holt
Excelcare	14.007	244	-	2.336.880 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	812.240 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	651.040 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	873.600 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.808.310 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	949.520 £		2020	Amphill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	-	858.790 £		2021	Hailsham
Caring Homes	8.898	221	-	1.531.850 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	349.020 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	504.851 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	268.662 £		1998 (2016)	East Dereham
Lifeways	3.880	67	-	1.139.308 £			
Heath Farm	2.832	47	-	764.908 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	374.400 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Harbour Healthcare	7.038	192	-	1.010.479 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Oak Lodge	1.699	45	-	300.000 £		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Handsale	4.107	80	-	855.000 £			
Priesty Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

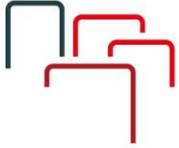
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Ideal care	3.048	60	-	792.000 £			
Marston Moretaine Gee View	3.048	60	-	792.000 £		2022	Marston Moretaine
Barchester	1.554	49	-	471.002 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	-	471.002 £		2008 (2023)	Edingley
Finlande	255.782	3.525	10.516	55.646.827 €	54.976.541 €		
Attendo	52.734	1.257	-	10.875.452 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	-	359.173 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	428.463 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	279.524 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	378.126 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	336.407 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	385.772 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	362.198 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	278.752 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	286.398 €		2017	Porvoo
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	963	24	-	208.942 €		2017	Pihlputas
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	460	16	-	71.057 €		2004	Pihlputas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	373.303 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	216.588 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	271.728 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	372.153 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	156.253 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	202.753 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	198.843 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Yläntie 8	982	22	-	203.788 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Käräjämäentie	2.400	42	-	124.705 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	236.539 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	241.626 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	242.805 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	247.564 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	656.297 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	165.268 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	549.959 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (maison de repos)	2.470	50	-	473.832 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	342.250 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	515.722 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	753.720 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	139.729 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	435.635 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	198.475 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	181.105 €		2008	Kokkola
Municipalités / « Wellbeing counties » (localités multiples)	44.692	262	3.098	10.199.402 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	423	-	60	88.297 €		2010	Raahe
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	110.731 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärintukuja	1.667	41	-	312.103 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	149.956 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	606.859 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	237.656 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	317.501 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastenkarinkatu	800	-	120	168.444 €		2018	Raahe
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	143.055 €		1989	Rovaniemi
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	387.768 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Niisiantie	1.086	-	100	225.013 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihian Jarrumiehentie	630	-	75	73.633 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	485.052 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	389.584 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	461.790 €		2020	Vaasa
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	227.026 €		2020	Rovaniemi
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	505.922 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	646.490 €		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Männistökatu PK	2.104	-	168	349.042 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	480.505 €		2021	Oulu
Raahe care home	2.450	60	-	471.682 €		2021	Raahe
Kaskinen Bladintie	600	13	-	114.268 €		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	734.779 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	622.104 €		2022	Helsinki
Kerava Lehmuskatu	2.990	62	-	424.080 €		2022	Kerava
Oulu Jahtivoudintie	7.028	-	640	1.466.062 €		2023	Oulu
Mehiläinen	25.617	573	-	5.676.533 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	378.432 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	395.665 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	184.485 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	404.316 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	382.660 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	201.545 €		2018	Sipoo



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

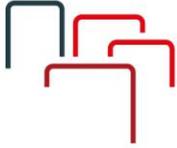
	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/ rénovation	Lieu
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22		207.662 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarakäskyntie	886	17		154.923 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	145.852 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28		276.744 €		2019	Kangasala
Koy Riihimäen Jyväntie	741	16	-	162.530 €		2019	Riihimäki
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53		523.051 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	415.835 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	210.847 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18		159.581 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	769.380 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	188.407 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	153.745 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	212.088 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	148.785 €		2018	Nokia
Norlandia	21.178	244	1.229	4.705.290 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	149.450 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	217.319 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	178.292 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie	1.201	-	144	279.493 €		2017 (2019)	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	160.453 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	159.356 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	208.079 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	160.189 €		2018	Sipoo
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	121.884 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	159.985 €		2019	Mynämäki
Koy Haminan Lepikönranta	575	-	80	148.126 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	-	84	176.386 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	2.709	46	84	569.242 €		2020	Tuusula
Koy Helsingin Pakaritutvantie	5.580	108	50	1.145.116 €		2022	Helsinki
Kuopio Opistotie	3.595	90	-	871.920 €		2022	Kuopio
Touhula	16.595	-	1.913	4.153.306 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	106.862 €		2011	Nurmijärvi
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	142.074 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	148.840 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	1.185	-	143	298.311 €		2014 (2015)	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	223.332 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	1.205	-	143	285.010 €		2015 (2019)	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	1.464	-	157	351.531 €		2015 (2018)	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	157.233 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	235.148 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	228.445 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	151.250 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	168.853 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	220.633 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	169.051 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	-	96	197.520 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	132.018 €		2016	Vantaa
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	116.734 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	152.755 €		2017	Kirkkonummi
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	137.067 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	261.313 €		2018	Lahti
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	144.466 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	68.627 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	56.233 €		2018	Kangasala
Pilke	17.067	-	1.987	4.092.425 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	167.085 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	141.571 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	144.913 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	189.930 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	154.883 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritärinne	1.186	-	132	306.886 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	1.490	-	184	341.340 €		2016 (2018)	Vantaa
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	310.262 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	180.095 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	-	96	186.861 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	196.972 €		2018	Pori
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	141.234 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	157.327 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.745	-	195	390.897 €		2018 (2019)	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	177.541 €		2019	Lahti
Koy Lohjan Sahapiha (crèche)	478	-	60	105.184 €		2021	Lohja
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	248.896 €		2021	Klaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	-	87	185.748 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	-	99	159.840 €		2022	Liminka
Oulu Pateniemenranta	614	-	66	114.060 €		2023	Oulu
Espoo Ylismäenkuja	331	-	42	90.900 €		2023	Espoo



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Esperi	8.329	194	-	2.113.831 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	338.498 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	337.399 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslammitie	802	20	-	194.123 €		2018	Iisalmi
Seinäjoen Kutojankatu	5.217	115	-	1.243.811 €		2018	Seinäjoen
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.682.412 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	340.457 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.341.955 €		2021	Espoo
Locataires multiples (Mehiläinen & autres)	4.154	53	-	1.140.551 €			
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.140.551 €		2012	Vantaa
Ikifit	5.845	137	-	1.108.723 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	227.083 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.923	50	-	396.000 €		2022	Turku
Tampere Sisunaukio (maison de repos)	2.927	57	-	485.640 €		2022	Tampere
KVPS	3.066	59	-	647.750 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	160.350 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	168.307 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakarituovantie (soins aux personnes handicapés)	1.450	29	-	319.093 €		2022	Helsinki
Sentica	2.642	-	318	615.299 €			
Koy Raision Tenavakatu	622	-	75	153.017 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	-	147	284.338 €		2014 (2018)	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	177.944 €		2018	Paimio
Rinnekeho	3.231	68	-	578.323 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	181.399 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantien A	1.073	21	-	178.686 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	218.238 €		2022	Jyväskylä
Aspa	2.433	70	-	467.662 €			
KEVA Lohja Porajokienkatu	774	15	-	140.015 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	203.848 €		2019	Loimaa
Kouvolan Oiva	566	32	-	123.799 €		2019	Kouvola
Piirniemi	2.100	-	233	445.757 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	1.157	-	142	254.510 €		2017 (2021)	Kuopio
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	191.247 €		2021	Vaajakoski
Hovi Group Oy	1.978	32	-	381.230 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	381.230 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	373.204 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	186.253 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	186.951 €		2018	Laukaa
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	312.826 €			
Koy Helsingin Työjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	312.826 €		2021	Helsinki
Peurunka	1.086	22	-	311.040 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	311.040 €		2020	Laukaa
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	308.066 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	308.066 €		2019	Turku
CTM	1.457	27	-	303.546 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	303.546 €		2019	Janakkala
Piilajantertut	1.613	33	-	285.269 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	285.269 €		2002	Espoo
Rebeka Hoitokoti	1.222	30	-	278.496 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	278.496 €		2019	Iisalmi
Huhtihovi	1.199	30	-	273.043 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	273.043 €		2021	Salo
Sotehotellit	1.521	32	-	269.256 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	269.256 €		2020	Ulvila
Validia	1.053	17	-	266.711 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	266.711 €		2021	Kouvola
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	-	258.023 €			
Koy Kajaanin Uitonkatu	1.178	27	-	258.023 €		2021	Kajaani
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	248.361 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	248.361 €		2017	Kokkola
Siriuspäiväkodit	985	-	108	240.052 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	145.258 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	94.794 €		2021	Oulu
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	238.901 €			
Tampereen Haiharansuu	950	18	-	238.901 €		2022	Tampere
Dagmaaria	1.199	32	-	237.727 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	237.727 €		2021	Pori
Serafiinakoti	1.180	30	-	233.502 €			
Hämeenlinna Kampuskaari	1.180	30	-	233.502 €		2021	Hämeenlinna
Förkkeli	1.096	16	-	218.334 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	218.334 €		2017	Oulu
Vantaa Turvakoti	844	14	-	211.608 €			
Koy Vantaa Koivukylän Puistotie	844	14	-	211.608 €		2019	Vantaa
Palvelukoti Kotipetäjä	1.106	27	-	209.806 €			
Rovaniemi Rakkakiventie	1.106	27	-	209.806 €		2023	Rovaniemi



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Autismisäätiö	1.042	12	-	207.513 €			
Koy Kotka Särnäjätkätkä	1.042	12	-	207.513 €		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	-	120	189.203 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	189.203 €		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	-	84	165.879 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	165.879 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	161.504 €			
Koy Lahden Kurenntiitie	659	-	72	161.504 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	161.136 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	161.136 €		2021	Kempele
Tuike	677	-	75	155.208 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	155.208 €		2018	Iisalmi
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	142.707 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	142.707 €		2015	Hämeenlinna
Aurinkosilta	660	16	-	140.160 €			
Valkeakoski Juusontie	660	16	-	140.160 €		2023	Valkeakoski
Hoitokoti Äänenniemen Helmi Oy	624	15	-	132.000 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	132.000 €		2022	Helsinki
Pikkututkija	703	-	70	130.200 €			
Tampere Sisunaukio (crèche)	703	-	70	130.200 €		2022	Tampere
Pikkutassu	646	-	72	99.600 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	99.600 €		2019	Kajaani
Vacant	1.425	35	-	0 €			
Vaasa Märikaivontie	1.425	35	-	0 €		2010	Vaasa
Suède ⁴	17.323	140	610	4.060.392 € 47.803.055SEK	3.909.061 € 46.021.436SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	-	9.226.013 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.542.838 SEK		2020	Uppsala
Välby 28:2	494	6	-	1.538.576 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.488.036 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	-	3.088.912 SEK		2018 (2020)	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.567.651 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.272	30	-	6.173.856 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.602.490 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.285.683 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.285.683 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	5.990.186 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	3.125.357 SEK		2020	Norrälje
Paradiset 2	1.086	-	125	2.864.829 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	4.731.548 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.577.122 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.577.122 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.577.304 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	4.406.577 SEK			
Bälänge Lövsta 9:19	540	6	-	1.470.389 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.470.389 SEK		2013	Uppsala
Bälänge Lövsta 10:140	535	6	-	1.465.799 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	3.916.419 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	3.916.419 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	-	120	2.669.470 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.669.470 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	905	-	100	2.575.690 SEK			
Eds Prästgård 1:115	905	-	100	2.575.690 SEK		2021	Upplands Väsby
Locataires multiples	832	14	-	1.824.094 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.824.094 SEK		2022	Staffanstorp
Ersta Diakoni	535	6	-	1.625.712 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.625.712 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	-	1.568.707 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	-	1.568.707 SEK		2020	Nyköping
Serigmo KAS	500	6	-	1.551.950 SEK			
Fanna 24:19	500	6	-	1.551.950 SEK		2022	Enköping
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.542.833 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.542.833 SEK		2020	Heby
Irlande	82.669	1.648	-	16.757.603 €	15.873.800 €		
Bartra Healthcare	21.118	462	-	6.677.000 €			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.437.500 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.391.500 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	3.848.000 €		2020	Dublin
Virtue	32.034	572	-	4.696.445 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.612.390 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	542.877 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	390.028 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	363.675 €		2018	Bunclody



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

	Superficie totale (m ²)	Résidents	Enfants	Loyers contractuels ⁽¹⁾	Valeur locative estimée (VLE) ⁽¹⁾	Année de construction/rénovation	Lieu
Killerig	4.800	45	-	179.202 €		2016	Killerig
Altadore	3.340	66	-	971.272 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	637.000 €		2017	Naas
Silver Stream Healthcare	15.965	346	-	2.849.000 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.077.000 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	997.000 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	775.000 €		2022	Riverstick
Mowlam Healthcare	10.175	183	-	1.540.077 €			
Tramore Coast Road	5.596	93	-	773.907 €		2023	Tramore
Kilbarry Nursing Home	4.579	90	-	766.170 €		2023	Waterford
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	-	995.081 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	995.081 €		2001	Saggart
Immeubles de placement en joint venture – part Aedifica 50 %	6.537	84	-	1.194.542 €	1.194.542 €		
Pays-Bas	13.073	167	-	2.389.085 €			
Korian Netherlands	13.073	167	-	2.389.085 €			
HGH Lelystad	4.301	45	-	634.177 €		2022	Lelystad
Zorghuis Hengelo	1.288	21	-	226.664 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	519.750 €		2022	Soest
Villa Florian	2.700	29	-	533.894 €		2022	Blaricum
Villa den Haen	2.150	36	-	474.600 €		2022	Woudenberg
Immeubles de placement en développement ⁵	61.258	1.037	-	926.433 €			
Allemagne	26.111	378	-	250.889 €			
Specht Gruppe	17.237	284	-	138.240 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	19.440 €		PROJET	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJET	Gummersbach
Specht & Tegeler	22.369	94	-	112.649 €			
Fredenbeck	5.595	94	-	28.710 €		PROJET	Fredenbeck
Hamburg-Rissen	3.279	-	-	83.939 €		-	Hamburg
Pays-Bas	2.550	38	-	122.550 €			
Saamborgh	2.550	38	-	122.550 €			
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	-	122.550 €		PROJET	Tiel
Irlande	17.148	321	-	424.200 €			
Virtue	6.063	119	-	253.000 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	253.000 €		PROJET	Kilgobbin
Coolmine Caring Services Group	11.085	202	-	171.200 €			
St. Doolagh's	5.513	97	-	132.500 €		PROJET	Balgriffin
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJET	Sligo
Espagne	15.449	300	-	128.794 €			
Neurocare Promociones	15.449	300	-	128.794 €			
Tomares Miró	8.449	160	-	69.136 €		PROJET	Tomares
Zamora Av. de Valladolid	7.000	140	-	59.658 €		PROJET	Zamora
Immeubles de placement en développement en joint venture – part Aedifica 50 % ⁵	2.456	34	-	69.379 €			
Pays-Bas	4.911	68	-	138.757 €			
Korian Netherlands	4.911	68	-	138.757 €			
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	138.757 €		PROJET	Almere
Total des immeubles de placement	2.185.335	35.298	11.126	315.806.073 €	305.832.359 €		

1. Voir lexique du rapport annuel 2022.

2. Repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

3. Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2023 (0,8597 €/£).

4. Les montants en SEK ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2023 (11,77251 €/SEK).

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



3.2. Programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/06/2023	Inv. futur
Projets en cours		476	189	287
Réception 2023		144	113	31
BE		1	0	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		10	9	1
Rosengarten	Vitanas	10	9	1
NL		7	7	1
Tiel Bladergroenstraat ^{2,6}	Saamborgh	7	7	1
UK		25	18	7
Projets Burlington	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	4	1
St. Joseph's	LV Care Group	8	7	1
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	8	5
FI		50	34	15
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	11	8	3
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	15	9	6
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	23	17	6
IE		52	45	6
Kilkenny Nursing Home ⁶	Mowlam Healthcare	15	15	0
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	17	0
Altadore	Virtue	1	0	1
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	14	5
Réception 2024		259	71	188
BE		10	2	8
Résidence Véronique	Vulpia	10	2	8
DE		41	17	24
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	9	7
Haus Marxloh	Procuritas	4	3	2
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	15	5	10
NL		20	5	15
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	2	11
Het Gouden Hart Almere ^{2,5}	Korian Netherlands	7	3	4
UK		33	11	23
Projets Burlington	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	16	5	12
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	6	10
FI		82	18	64
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	3	0	3
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	29	4	25
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	50	14	36
SE		19	6	14
Suède – pipeline 2024	Locataires multiples	19	6	14
IE		42	11	31
Dublin Stepside ²	Virtue	26	9	17
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	2	14
ES		12	3	9
Tomares Miró	Neurocare Home	12	3	9
Réception 2025		73	5	68
BE		19	0	19
Miitza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		21	1	20
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		20	3	17
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	20	3	17
ES		13	1	12
Zamora Av. de Valladolid	Neurocare Home	13	1	12



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/06/2023	Inv. futur
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		120	0	120
Réception 2023		38	0	38
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home ⁶	Bartra Healthcare	38	0	38
Réception 2024		67	0	67
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
FI		7	0	7
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	0	7
UK		42	0	42
Dawlish	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	12	0	12
Biddenham St James	MMCG	15	0	15
Réception 2025		14	0	14
UK		14	0	14
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		596	189	407
Variation de juste valeur			-7	
Arrondi			2	
Montant au bilan			184	

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 £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 juin 2023 (0,8597 €/£ et 11,77251 €/SEK).

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 Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

⁴ Faisant partie du deuxième accord-cadre avec Specht Gruppe.

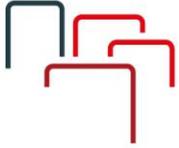
⁵ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera.

⁶ Ce projet a été réceptionné après le 30 juin 2023 (voir section 2.2 ci-dessus).

Au cours du premier semestre 2023, 14 nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement, tandis que 18 projets du pipeline ont été achevés.

La gestion du programme d'investissement a entraîné le retrait de sept projets pour un montant total d'environ 60 millions €. Il s'agit de quatre projets en Allemagne, d'un projet d'extension au Royaume-Uni, d'un projet de développement en Suède et du projet de rénovation Orpea à Bruxelles. De Volder Staete (un projet de développement de 13 millions € aux Pays-Bas qui avait été retiré du pipeline l'année dernière) a été réintégré au dernier trimestre.

Après le 30 juin 2023, un montant de 65 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé à la suite de l'achèvement de quatre projets (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire).



4. Rapport des experts évaluateurs²⁴

Aedifica a confié à chacun des onze experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²⁵) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

Chacun des onze experts évaluateurs a confirmé :

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

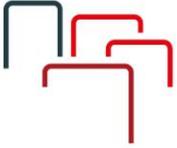
Sur base des onze évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 5.709.978.951 €²⁶ au 30 juin 2023, y compris 100 % de la juste valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL ou 5.683.783.951 € après déduction de la part de 50 % de la joint-venture AK JV NL détenue par l'autre société partenaire. Les immeubles de placement en exploitation²⁷ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 5.482.098.513 € (à l'exclusion de 50 % de la valeur des actifs détenus par l'autre société partenaire de la joint-venture AK JV NL). Les loyers contractuels s'élèvent à 315.806.073 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,76 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,9 %. 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 316.093.743 €, soit

²⁴ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REnum Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited 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.

²⁵ 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.

²⁶ 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 »).

²⁷ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement et réserve foncière. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

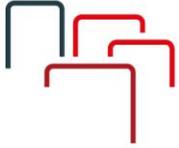
un rendement locatif initial de 5,77 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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 30/06/2023 (0,8597 €/£ et 11,77251 €/SEK).

Au 30 juin 2023 :

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Belgique** s'élève à 1.289.315.041 €, dont 1.286.311.041 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 73.118.648 €, 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 1.218.910.000 €, dont 1.186.315.808 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 62.345.147 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,3 % 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 683.675.000 €, dont 100% de la juste valeur des actifs détenus par les associés de la joint-venture AK JV NL. Les immeubles de placement en exploitation après déduction de la part de 50 % détenue par la société partenaire de la joint-venture s'élèvent à 641.683.013 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 38.859.214 €, 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 900.845.000 £, dont 876.473.123 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 55.420.606 £, 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 **Finlande** s'élève à 1.022.492.300 €, dont 964.600.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 55.646.827 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,8 % 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 879.900.000 SEK, dont 796.400.000 SEK pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 47.803.055 SEK, 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 **Irlande** s'élève à 364.015.000 €, dont 312.873.898 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 17.181.803 €, 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 en **Espagne** s'élève à 8.970.000 €, dont 3.155.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 128.794 €, correspondant à un rendement locatif initial de 4,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Opinion des experts évaluateurs²⁸

Experts évaluateurs			Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 30 juin 2023	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ²⁹)
BE	Cushman & Wakefield Belgium SA	Emeric Inghels	667.213.000 €	684.137.500 €
BE	Stadim BV	Céline Janssens & Dennis Weyts	622.102.041 €	637.655.053 €
DE	Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG	Draženko Grahovac & Thomas Berger	628.320.000 €	676.394.800 €
DE	C&W (U.K.) LLP German Branch	Peter Fleischmann	590.590.000 €	625.280.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse	573.030.000 € ³⁰	631.900.000 € ³⁰
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	110.645.000 € ³⁰	123.267.715 € ³⁰
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole & Andrew Sage	900.845.000 £ (1.047.862.904 € ³¹)	960.730.996 £ (1.117.522.295 € ³¹)
FI	REnium Advisors Oy	Ville Suominen	1.022.492.300 €	1.48.082.756 €
SE	Cushman & Wakefield Sweden AB	Mårten Lizén	879.900000 SEK (74.738.706 € ³²)	917.295.750 SEK (77.915.101 € ³²)
IE	CBRE Advisory (IRL) Limited	Maureen Bayley	364.015.000 €	400.347.620 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	8.970.000 €	9.150.000 €
Ajustements pour la valeur des actifs détenus par les partenaires de la société AK JV NL			- 26.105.000 €	- 28.860.000 €
Total			5.683.873.951 €	6.002.792.839 €
dont:				
Immeubles de placement en exploitation			5.367.349.824 €	5.667.326.766 €
Projets de développement			183.637.425 €	195.269.933 €
Actifs détenus en vue de la vente			114.748.689 €	120.577.202 €
Réserve foncière			18.138.014 €	19.618.938 €

²⁸ 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.

²⁹ 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.

³⁰ Y compris 100% de la valeur des actifs détenus par les partenaires de la joint-venture AK JV NL.

³¹ Sur base du taux de change de 0,8597 €/£ au 30/06/2023.

³² Sur base du taux de change de 11,77251 €/SEK au 30/06/2023.



V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2023	30/06/2022
I. Revenus locatifs		154.715	131.034
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-611	-476
Résultat locatif net		154.104	130.558
IV. Récupération de charges immobilières		0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		3.675	3.588
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		-3.701	-3.531
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		116	-113
Résultat immobilier		154.194	130.502
IX. Frais techniques		-1.358	-1.549
X. Frais commerciaux		-31	-28
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-12	-7
XII. Frais de gestion immobilière		-3.207	-2.060
XIII. Autres charges immobilières		-1.369	-1.012
Charges immobilières		-5.977	-4.656
Résultat d'exploitation des immeubles		148.217	125.846
XIV. Frais généraux de la société		-16.742	-17.155
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		94	704
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		131.569	109.395
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-304	784
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-82.352	116.351
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	-47
Résultat d'exploitation		48.913	226.483
XX. Revenus financiers		1.179	-134
XXI. Charges d'intérêts nettes		-23.706	-13.788
XXII. Autres charges financières		-2.538	-1.694
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	2.522	65.180
Résultat financier		-22.543	49.564
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-124	1.501
Résultat avant impôt		26.246	277.548
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés		29.715	-38.153
XXVI. Exit tax		-33	-103
Impôt		29.682	-38.256
Résultat net		55.928	239.292
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		-856	241
Part du groupe		56.784	239.051
Résultat de base par action (€)	8	1,42	6,57
Résultat dilué par action (€)	8	1,42	6,57



2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
I. Résultat net	55.928	239.292
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	-81	12.492
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger ²	15.383	-19.657
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt ³	-742	2.402
Résultat global	70.488	234.529
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-856	241
Part du groupe	71.344	234.288

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

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2023	31/12/2022
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		143.669	143.669
B. Immobilisations incorporelles		1.722	1.857
C. Immeubles de placement	4	5.641.386	5.619.701
D. Autres immobilisations corporelles		2.161	2.573
E. Actifs financiers non courants		140.108	132.322
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		2.652	4.662
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		39.600	40.824
Total actifs non courants		5.971.298	5.945.608
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	114.749	84.033
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		28.699	23.577
E. Créances fiscales et autres actifs courants		10.432	10.273
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		14.466	13.891
G. Comptes de régularisation		9.189	8.158
Total actifs courants		177.535	139.932
TOTAL DE L'ACTIF		6.148.833	6.085.540



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

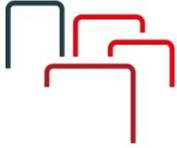
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	30/06/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	5	1.016.782	1.006.881
B. Primes d'émission		1.531.637	1.516.108
C. Réserves		633.073	428.018
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		476.244	389.859
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		8.188	8.945
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	-11.193
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		-294	-451
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		1.754	-13.629
h. Réserve pour actions propres		-31	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-99	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-112.367	-71.715
m. Autres réserves		0	250
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		138.008	117.023
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	9.059
D. Résultat net de l'exercice		56.784	331.778
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		3.238.276	3.282.785
II. Intérêts minoritaires		6.325	6.564
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3.244.601	3.289.349
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	2.117.730	2.017.256
a. Etablissements de crédit		1.328.831	1.240.399
c. Autres		788.899	776.857
C. Autres passifs financiers non courants		84.697	82.232
a. Instruments de couvertures autorisés	7	4.072	3.858
b. Autres		80.625	78.374
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		250	375
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		137.062	164.117
Total des passifs non courants		2.339.739	2.263.980
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	6	479.509	435.164
a. Etablissements de crédit		237.209	172.164
c. Autres		242.300	263.000
C. Autres passifs financiers courants	7	2.665	3.487
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		62.892	66.853
a. Exit tax		39	5.990
b. Autres		62.853	60.863
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		19.427	26.707
Total des passifs courants		564.493	532.211
TOTAL DU PASSIF		2.904.232	2.796.191
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.148.833	6.085.540



4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	56.784	239.051
Ajustements pour éléments non monétaires	51.933	-152.740
Impôts ¹	-26.559	31.606
Amortissements et réductions de valeur ²	1.773	1.414
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	82.352	-116.351
Variation de la juste valeur des dérivés	-2.522	-65.180
Pertes de valeur sur goodwill	0	47
Autre ajustement pour éléments non monétaires ³	-3.111	-4.276
Plus-values nettes réalisées	304	-785
Résultat financier	25.065	15.617
Variation du besoin en fonds de roulement	-18.349	-27.167
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	-11.636	2.551
Flux de trésorerie opérationnels nets	104.101	76.527
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions de sociétés immobilières ⁴	0	-98.502
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement ⁵	-5.680	-73.444
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles ⁶	-327	-380
Coûts de projets de développement ⁷	-126.480	-125.074
Cessions d'immeubles de placement	33.858	35.844
Variation nette des créances non courantes	-5.527	-2.784
Flux de trésorerie d'investissement nets	-104.156	-264.340
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais ⁸	0	250.816
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende	-116.013	-118.496
Variation nette des lignes de crédit bancaires	144.664	76.459
Variation nette des autres passifs financiers non courants	-89	-283
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-27.932	-16.958
Flux de trésorerie de financement nets	630	191.538
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	575	3.725
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	13.891	15.335
Flux de trésorerie totaux de la période	575	3.725
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	14.466	19.060

1. Les lignes « Impôts » et « Impôts payés » ont été fusionnées pour ne présenter que l'impact non monétaire des impôts.
2. Les lignes « Amortissements » et « Réductions de valeur » ont été fusionnées.
3. Toutes les autres lignes qui apparaissaient l'année dernière dans la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » et qui n'apparaissent plus dans le tableau des flux de trésorerie cette année et qui ne sont pas mentionnées dans les notes de bas de page ci-dessus, ont été regroupées dans la ligne « Autre ajustement pour éléments non monétaires ».
4. La ligne « Acquisition de sociétés immobilières » était incluse dans la ligne « Acquisition de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation » l'année dernière, mais elle est maintenant présentée séparément et fusionnée avec la ligne « Goodwill ».
5. Les lignes « Acquisition d'immeubles de placement en exploitation » et « Acquisition de projets de développement » ont été fusionnées.
6. Les lignes « Acquisition d'immobilisations incorporelles » et « Acquisition d'immobilisations corporelles » ont été fusionnées.
7. Les coûts de développement des immeubles de placement existants et des projets de développement étaient inclus dans le poste « Acquisition de projets de développement » l'année dernière.
8. Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.

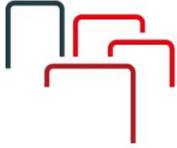


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	01/01/2022	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	31/12/2022
Capital	917.101	74.131	15.649	0	0	0	0	0	0	1.006.881
Primes d'émission	1.301.002	177.291	37.816	0	0	0	0	0	-1	1.516.108
Réserves	281.244	0	0	-31	-15.157	163.329	0	0	-1.367	428.018
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	224.214	0	0	0	0	165.943	-251	-48	1	389.859
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	-12.784	0	0	0	21.760	-31	0	0	0	8.945
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	-26.872	0	0	0	0	15.679	0	0	0	-11.193
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	72	0	0	0	0	-523	0	0	0	-451
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	24.869	0	0	0	-38.498	0	0	0	0	-13.629
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	-31	0	0	0	0	0	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	-99	0	0	0	0	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-24.696	0	0	0	0	-47.019	0	0	0	-71.715
m. Autres réserves	3.015	0	0	0	0	-3.015	251	0	-1	250
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	87.532	0	0	0	1.680	29.130	0	48	-1.367	117.023
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	5.894	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Résultat de l'exercice	281.824	0	0	0	331.778	-281.824	0	0	0	331.778
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	2.781.171	251.422	53.465	-31	316.621	-118.495	0	0	-1.368	3.282.785
Intérêts minoritaires	4.226	0	0	0	-47	0	0	0	2.385	6.564
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2.785.397	251.422	53.465	-31	316.574	-118.495	0	0	1.017	3.289.349

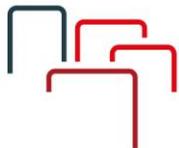


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

(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 ⁴	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	30/06/2023
Capital	1.006.881	9.902	0	0	0	0	0	0	-1	1.016.782
Primes d'émission	1.516.108	15.529	0	0	0	0	0	0	0	1.531.637
Réserves	428.018	0	0	0	14.560	190.615	0	0	-120	633.073
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	0	0	0	0	0	85.807	729	0	-151	476.244
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	0	0	0	0	-791	34	0	0	0	8.188
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	0	0	0	0	0	124.370	0	0	0	113.177
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	0	0	0	0	0	157	0	0	0	-294
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0	0	0	15.383	0	0	0	0	1.754
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	-40.652	0	0	0	-112.367
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	-250	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	0	0	0	0	-32	21.715	-729	0	31	138.008
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	0	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Résultat de l'exercice	331.778	0	0	0	52.725	-331.778	0	0	0	56.784
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.282.785	25.431	0	0	67.285	-141.163 ³	0	0	-121	3.238.276
Intérêts minoritaires	6.564	0	0	0	-856	0	0	0	617	6.325
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.289.349	25.431	0	0	66.429	-141.163	0	0	496	3.244.601

1. Pour plus de détails, voir la note 5 et la section 3.2 « Capitaux propres » du rapport de gestion intermédiaire.
2. Pour plus de détails, voir le tableau du résultat global à la page 53.
3. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2022, voir le tableau des bénéfices corrigés à la page 204 du rapport annuel 2022.
4. Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la note 4 et la section 2.1 du rapport de gestion intermédiaire.



6. Notes annexes

Note annexe 1 : Informations générales

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

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis mars 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes en matière de critères ESG. Elle fait également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR 250.

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

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

Les états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2023 ont été approuvée par le conseil d'administration le 1^{er} août 2023.

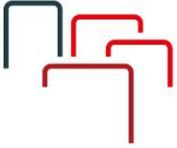
Note annexe 2 : Méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période de 6 mois allant du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023. 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 2022 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



Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

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

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1^{er} janvier 2023, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2023) ;
- amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers et pratique IFRS : informations à fournir sur les méthodes comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- amendement à la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs : définition des estimations comptables » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- amendement à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat : impôts différés liés aux actifs et passifs résultant d'une seule opération » (applicable au 1^{er} janvier 2023) ;
- amendements à la norme IFRS 17 « Contrats d'assurance : première application de la norme IFRS 17 et IFRS 9 – information comparative » (applicable au 1^{er} janvier 2023).

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 2024 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 17 juillet 2023) :

- 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) ;
- amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme courants et non-courants » (applicable au 1^{er} janvier 2024, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements à la norme IFRS 16 « Responsabilité locative dans une vente et cession-bail » (applicable au 1^{er} janvier 2024, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements à la norme IAS 12 Impôts sur le résultat « Réforme fiscale internationale - Règles types du deuxième pilier » (applicables à partir du 1^{er} janvier 2023, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- 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, sous réserve de l'approbation de l'UE).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

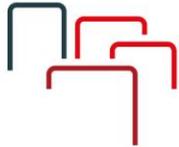
Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

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

	30/06/2023									
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-242	-301	-50	-	-18	-	-	-	-	-611
Résultat locatif net	36.027	30.036	18.600	32.088	27.020	2.109	8.025	199	-	154.104
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4	2.801	481	5	323	55	6	-	-	3.675
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-4	-2.814	-512	-9	-298	-58	-6	-	-	-3.701
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-3	-166	-1	314	-28	-	-	-	116
Résultat immobilier	36.027	30.020	18.403	32.083	27.359	2.078	8.025	199	-	154.194
IX. Frais techniques	-139	-185	-141	-33	-628	-227	-5	-	-	-1.358
X. Frais commerciaux	-	-	-31	-	-	-	-	-	-	-31
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-5	-1	-	-6	-	-	-	-	-12
XII. Frais de gestion immobilière	-396	-725	-595	-1.313	-17	-	-119	-42	-	-3.207
XIII. Autres charges immobilières	-	-2	-225	-	-1.142	-	-	-	-	-1.369
Charges immobilières	-535	-917	-993	-1.346	-1.793	-227	-124	-42	-	-5.977
Résultat d'exploitation des immeubles	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-	148.217
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.742	-16.742
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	94	94
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-16.648	131.569
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.235.225	1.148.686	641.683	993.481	964.600	67.646	312.874	3.155	-	5.367.350
Projets de développement	1.654	25.704	10.297	28.349	57.893	6.404	50.021	3.315	-	183.637
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.225	-	-	69.036	-	-	-	-	72.261
Réserve foncière	1.350	6.890	5.590	-	-	688	1.120	2.500	-	18.138
Immeubles de placement										5.641.386
Actifs détenus en vue de la vente	51.086	37.630	-	26.033	-	-	-	-	-	114.749
Autres actifs ¹	39.251	-	501	-153	143.669	-	-	-	209.429	392.698
Total actif										6.148.833
Capitaux propres										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.234.217	3.234.217
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	6.325	6.325
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.908.291	2.908.291
Total des capitaux propres et du passif										6.148.833
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	5,7%	5,3%	6,1%	6,3%	5,8%	6,0%	5,5%	-	-	5,8%

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

	30/06/2022									
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	-	-	131.034
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-	-147	-289	0	-40	-	-	-	-	-476
Résultat locatif net	32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	-	-	130.558
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	31	2.235	384	359	556	-	23	-	-	3.588
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	-57	-2.235	-384	-359	-473	-	-23	-	-	-3.531
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1	17	-70	-6	72	-125	-	-	-	-113
Résultat immobilier	32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	-	-	130.502
IX. Frais techniques	-4	-55	-346	-8	-1.036	-46	-54	-	-	-1.549
X. Frais commerciaux	-	-	-14	-	-14	-	-	-	-	-28
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	-1	-	-4	-	-	-	-	-	-7
XII. Frais de gestion immobilière	-235	-586	-358	-869	-	-	-12	-	-	-2.060
XIII. Autres charges immobilières	-1	-9	-105	-2	-895	-	-	-	-	-1.012
Charges immobilières	-242	-651	-823	-883	-1.945	-46	-66	-	-	-4.656
Résultat d'exploitation des immeubles	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-	125.846
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-17.155	-17.155
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	704	704
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-16.451	109.395
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.246.283	1.117.374	628.410	878.203	867.860	80.207	140.709	-	-	4.959.046
Projets de développement	1.781	70.326	12.455	24.431	89.437	4.549	30.261	2.510	-	235.750
Droits d'utilisation sur terrains	-	-	-	-	70.334	-	-	-	-	70.334
Immeubles de placement										5.265.130
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	21.556	-	-	-	-	-	21.556
Autres actifs ¹	40.824	-	-	-	143.669	-	-	-	197.313	381.806
Total actif										5.668.492
Capitaux propres										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.282.785	3.282.785
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	6.564	6.564
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.796.191	2.796.191
Total des capitaux propres et du passif										6.085.540
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	-	5,5%

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

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



Note annexe 4 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement en exploitation	5.367.350	5.365.071
+ Droits d'utilisation sur terrains	72.261	70.335
+ Projets de développement	183.637	184.295
+ Réserve foncière	18.138	0
Immeubles de placement	5.641.386	5.619.701
+ Actifs détenus en vue de la vente	114.749	84.033
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.756.135	5.703.734
- Projets de développement	-183.637	-184.295
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.572.498	5.519.439

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 01/01/2022	4.651.161	151.954	4.803.115
Acquisitions	425.053	42.028	467.081
Cessions	-34.930	-	-34.930
Activation des charges d'intérêt	-	3.953	3.953
Activation de frais de développement	-	801	801
Activation d'autres dépenses	4.388	304.558	308.946
Etalement des gratuités locatives et concessions	11.658	-	11.658
Mises en exploitation	322.639	-322.639	-
Variation de la juste valeur	81.851	4.258	86.109
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	-48.077	-618	-48.695
Transferts à la réserve foncière	-	-	-
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-48.672	-	-48.672
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2022	5.365.071	184.295	5.549.366
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2023	5.365.071	184.295	5.549.366
Acquisitions	1.178	4.497	5.675
Cessions	-34.161	-	-34.161
Activation des charges d'intérêt	-	2.997	2.997
Activation de frais de développement	-	355	355
Activation d'autres dépenses	5.504	125.716	131.220
Etalement des gratuités locatives et concessions	3.125	-	3.125
Mises en exploitation	118.112	-118.112	-
Variation de la juste valeur	-75.311	-9.562	-84.873
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	26.109	876	26.985
Transferts à la réserve foncière	-11.561	-7.425	-18.986
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-30.716	-	-30.716
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2023	5.367.350	183.637	5.550.987



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement »³³ dans les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 114.749 k€. Il s'agit de biens non stratégiques mis en vente (six établissements de soins au Royaume-Uni, six établissements de soins en Allemagne et six établissements de soins en Belgique).

Les principales acquisitions d'immeubles de placement du premier semestre 2023 sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Pays	Valorisation des immeubles (en millions €)	Date d'acquisition ^{°°}	Mode d'intégration
Nokia Tähtisumunkatu	Finlande	0	26/01/2023	Acquisition de terrain et projet
Salo Linnankoskentie	Finlande	0	07/03/2023	Acquisition de terrain et projet
Koy Helsingin Landbontie	Finlande	1	23/04/2023	Acquisition de terrain et projet
Zamora Av. de Valladolid	Finlande	2	28/04/2023	Acquisition d'immeuble et projet
Koy Vantaan Haravakuja	Finlande	0	28/04/2023	Acquisition de terrain et projet
Koy Espoon Palstalaisentie	Finlande	0	23/05/2023	Acquisition de terrain et projet
Koy Hollolan Kulmatie	Finlande	0	23/05/2023	Acquisition de terrain et projet
Oulu Siilotie K21	Finlande	1	30/05/2023	Acquisition de terrain et projet
Norby 31:78	Suède	0	30/05/2023	Acquisition de terrain et projet
TOTAL		6		

[°] pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis.

^{°°} et d'intégration en résultat.

Les principales cessions d'immeubles de placement du premier semestre 2023 sont les suivantes :

Cessions	Pays	Prix de vente (en millions €)	Date de cession
Hilltop Manor	Royaume-Uni	5,1	23/03/2023
Cromwell Court	Royaume-Uni	3,7	23/03/2023
Oulu Paulareitti	Finlande	3,9	20/06/2023
Mikkeli Ylännentie 10	Finlande	2,3	20/06/2023
Varkaus Kaura-ahonti	Finlande	4,1	20/06/2023
Kotka Loitsutie	Finlande	2,2	20/06/2023
Varkaus Savontie	Finlande	2,0	20/06/2023
Kalajoki Hannilantie	Finlande	2,3	20/06/2023
Kajaani Valonkatu	Finlande	2,4	20/06/2023
Sastamela Tyrväänkyl	Finlande	2,3	20/06/2023
Ylivieska Alpuuminti	Finlande	1,7	20/06/2023
Kontiolahti Päiväper	Finlande	2,4	20/06/2023
TOTAL		34,4	

³³ Le tableau de la note annexe 4 ne reprend pas le droit d'utilisation sur les terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 (72 millions €) et la réserve foncière (18 millions €) présent sur la ligne « I.C Immeuble de placement ».



Note annexe 5 : Capital

Aedifica a réalisé une augmentation de capital³⁴ au cours du premier semestre 2023 :

- 31 mai 2023 : augmentation de capital d'environ 25,5 millions € (y compris prime d'émission) par l'émission de 379.474 nouvelles actions Aedifica dans le cadre du dividende optionnel 2022 du Groupe.

Au cours du premier semestre 2023, le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	36.308.157	958.092
Augmentation de capital du 18 mai juin 2022	74.172	1.957
Augmentation de capital du 29 juin 2022	2.925.000	77.184
Augmentation de capital du 6 juillet 2022	547.914	14.458
Situation à la clôture de l'exercice précédent	39.855.243	1.051.692
Augmentation de capital du 31 mai 2023	379.474	10.013
Situation au 30 juin 2023	40.234.717	1.061.705

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

En outre, le 4 juillet 2023, Aedifica a réalisé une augmentation de capital supplémentaire de 380,4 millions € (193.037.246,42 € de capital, 187.363.657,58 € de prime d'émission) en émettant 7.315.402 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire³⁴.

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des droits de vote (situation au 30 juin 2023, sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 23 septembre 2022)³⁵. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

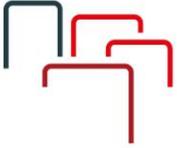
ACTIONNAIRES	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc.	5,4
Autres < 5 %	94,6
Total	100,0

Les augmentations de capital réalisées avant le 1^{er} janvier 2023 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport annuel 2022. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des actions Aedifica sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Au 30 juin 2023, Aedifica SA détient 277 actions propres.

³⁴ Voir section 3.2 du rapport de gestion intermédiaire pour plus de détails sur ces transactions.

³⁵ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La Société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 23 septembre 2022.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital³⁶, 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 28 juillet 2022, 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 28 juillet 2022, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022, 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,

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.

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 28 juillet 2022 aux annexes du Moniteur belge.

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

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

Au 30 juin 2023, le solde résiduel du capital autorisé s'élève à :

- 1) 525.845.767,86 € 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 (à la suite de l'augmentation de capital du 4 juillet 2023, le solde restant s'élève à 332.808.521,44 €),
- 2) 200.324.829,26 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 105.169.153,57 € 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 1.051.691.535,73 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

³⁶ L'autorisation concernant le capital autorisé a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2022.



Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Dettes financières non courantes	2.117.730	2.017.256
Etablissements de crédit	1.328.831	1.240.399
Autres	788.899	776.857
Dettes financières courantes	479.509	435.164
Etablissements de crédit	237.209	172.164
Autres	242.300	263.000
TOTAL	2.597.239	2.452.420

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

Aedifica dispose au 30 juin 2023 de lignes de crédit bancaires confirmées accordées par 21 prêteurs totalisant 2.358 millions € :

- Aedifica peut utiliser 2.262 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60%, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en euros pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor correspondant prévalant au moment du tirage. 226 millions € de ces crédits ont été directement empruntés par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 47 millions € à taux fixes compris entre 0,8 % et 6,0 % et à hauteur de 49 millions € à taux variable dont 47 millions € sont des crédits détenus directement ou indirectement par Hoivatilat Oyj.

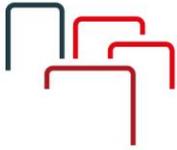
Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions € se décomposant en 350 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

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

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 30 juin 2023, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 225 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 30 juin 2023, l'encours est de 17 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes ».

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

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

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

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 948 millions €, dont 910 millions € sont tirés au 30 juin 2023 (35% de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière. En juillet 2023 - après la clôture du premier semestre 2023 - un nouveau prêt bancaire de 100 millions € contracté en juin 2023 a été converti en un prêt lié au développement durable, ce qui porte à environ 1.048 millions € le montant total des prêts contractés sous le « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité.

A 1,9%, le coût moyen de la dette* y compris les commissions sur les lignes de crédit non utilisées restent à un niveau raisonnable (30 juin 2022 : 1,4%). Compte tenu de la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est proche de leur juste valeur (1.757 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (840 millions €) est estimée à 659 millions €.

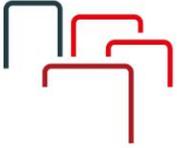
Au 30 juin 2023, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique ou irlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, en Finlande et en Suède, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une sûreté en faveur de la banque créancière. Le ratio de dette financière sécurisée par rapport aux total des actifs consolidés s'élève à 3 % au 30 juin 2023.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 juin 2023 se présente comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2023	40	15	230
31/12/2024	425	295	12
31/12/2025	531	197	-
31/12/2026	538	443	-
31/12/2027	537	419	-
31/12/2028	433	379	-
>31/12/2028	652	612	-
Dette totale au 30 juin 2023	3.155	2.360	242

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 juin 2023 (0,8597 €/£).

Au 30 juin 2023, la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée est de 4,4 ans. Les lignes de crédit disponibles s'élèvent à 795 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 553 millions €.



Note annexe 7 : Instruments de couverture

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

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni en février 2019 a généré une exposition au risque de change. La politique d'Aedifica est de couvrir progressivement par tranche les flux nets résultant de contrats de prêts intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et de charges financières de la dette extérieure en livre sterling par des contrats à terme de façon à lisser les fluctuations du taux de change. Aedifica a également couvert certaines dépenses d'investissement au Royaume-Uni.

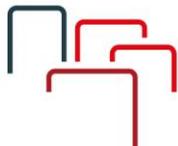
Au cours de l'année 2022, Aedifica a contracté des emprunts bancaires à taux variable libellés en livres sterling et les a échangés contre des emprunts à taux fixe, ce qui constitue une couverture naturelle de son exposition aux actifs au Royaume-Uni.

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 36. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché, et est adaptée conformément à la norme IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2022	Montant notionnel (x 1.000 €)	Unité monétaire	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	€	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	2.972
IRS	50.000	€	01/01/2021	3	3	Non	0,80	1.170
IRS	50.000	€	03/01/2022	3	2	Non	0,73	1.203
IRS	25.000	€	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	1.303
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	2	Non	0,34	1.511
IRS	25.000	€	01/07/2019	3	6	Non	1,69	916
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Non	0,08	5.302
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Non	2,80	445
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Non	2,67	568
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	5	Non	2,50	1.399
IRS ¹	2.625	€	30/09/2019	3	12	Non	1,55	173
IRS	50.000	€	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	1
IRS ²	8.778	€	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.559
IRS	25.000	€	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	3.615
IRS	15.000	€	01/07/2019	3	10	Non	2,01	945
IRS	8.000	€	01/07/2019	3	10	Non	2,05	485
IRS	12.000	€	01/07/2019	3	10	Non	1,99	767
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	3	Non	0,46	2.830
IRS ²	20.404	€	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.299
IRS	25.000	€	03/07/2019	3	10	Non	1,04	3.106
IRS	200.000	€	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	21.937
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	3	Non	1,58	2.276
IRS	50.000	€	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	2.217
IRS	50.000	€	03/01/2022	3	1	Non	0,65	1
IRS	50.000	€	03/02/2025	3	4	Non	0,15	5.005
IRS	100.000	€	01/07/2024	3	4	Non	0,07	10.654
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Non	0,12	5.233
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	4	Non	1,30	3.435
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Non	0,05	5.219
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Non	0,06	5.201
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Non	2,46	3.734
IRS	60.000	£	07/07/2022	3	5	Non	2,43	4.535
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Non	2,29	4.111
IRS	7.500	€	03/12/2018	1	5	Non	0,46	182
IRS	5.000	€	11/12/2018	1	5	Non	0,66	115
IRS	7.500	€	03/12/2018	3	5	Non	0,47	181
IRS	5.000	€	27/12/2018	6	5	Non	0,70	123
IRS	10.000	€	19/03/2019	6	5	Non	0,83	283
IRS	15.000	€	31/03/2020	1	5	Non	0,46	923
IRS	10.000	€	01/12/2018	1	5	Non	0,63	226
CAP	200.000	€	01/01/2024	3	1	Non	0,00	3.386
CAP	100.000	€	04/01/2021	3	4	Non	0,25	5.895
CAP	100.000	€	01/07/2021	3	3	Non	0,00	4.819
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.409
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.409
TOTAAL³	2.082.359	€						119.361

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

² Nominal amortissable sur la durée du swap.

³ Pour le montant total, les montants de référence en livres sterling ont été convertis en euros sur la base du taux de change du 31 décembre 2022 (0,88617 €/£).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Unité monétaire	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000	€	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	2.762
IRS	50.000	€	01/01/2021	3	3	Non	0,80	748
IRS	50.000	€	03/01/2022	3	2	Non	0,73	765
IRS	25.000	€	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	1.297
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	2	Non	0,34	1.000
IRS	25.000	€	01/07/2019	3	6	Non	1,69	974
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Non	0,08	5.119
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Non	2,80	748
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Non	2,67	842
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	5	Non	2,50	1.413
IRS	50.000	€	01/04/2025	3	3	Non	2,50	337
IRS ¹	2.479	€	30/09/2019	3	12	Non	1,55	157
IRS ²	8.652	€	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.638
IRS	25.000	€	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	3.272
IRS	15.000	€	01/07/2019	3	10	Non	2,01	833
IRS	8.000	€	01/07/2019	3	10	Non	2,05	427
IRS	12.000	€	01/07/2019	3	10	Non	1,99	677
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	3	Non	0,46	2.595
IRS ²	19.913	€	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.435
IRS	25.000	€	03/07/2019	3	10	Non	1,04	2.797
IRS	200.000	€	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	21.249
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	3	Non	1,58	2.392
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	5	Non	2,69	1.009
IRS	50.000	€	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	2.005
IRS	50.000	€	03/02/2025	3	4	Non	0,15	4.606
IRS	100.000	€	01/07/2024	3	4	Non	0,07	10.311
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Non	0,12	5.061
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	4	Non	1,30	3.371
IRS	50.000	€	03/04/2023	3	2	Non	3,08	583
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Non	0,05	4.853
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Non	0,06	4.843
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	5	Non	2,59	1.227
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Non	2,46	5.787
IRS	60.000	£	07/07/2022	3	5	Non	2,43	6.977
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Non	2,29	6.130
IRS	7.500	€	03/12/2018	1	5	Non	0,46	104
IRS	5.000	€	11/12/2018	1	5	Non	0,66	69
IRS	7.500	€	03/12/2018	3	5	Non	0,47	103
IRS	5.000	€	27/12/2018	6	5	Non	0,70	79
IRS	10.000	€	19/03/2019	6	5	Non	0,83	206
IRS	15.000	€	31/03/2020	1	5	Non	0,46	861
IRS	10.000	€	01/12/2018	1	5	Non	0,63	132
CAP	200.000	€	01/01/2024	3	1	Non	0,00	3.865
CAP	100.000	€	04/01/2021	3	4	Non	0,25	5.251
CAP	100.000	€	01/07/2021	3	3	Non	0,00	3.817
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Non	0,00	1.910
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Non	0,00	1.913
TOTAL³	2.187.156	€						121.405

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

² Nominal amortissable sur la durée du swap.

³ Pour le montant total, les montants de référence en livres sterling ont été convertis en euros sur la base du taux de change du 30 juin 2023 (0,8597 €/£).

Le montant notionnel total de 2.187 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 1.387 millions € dont 300 millions € de caps ;
- instruments à départ décalé : 800 millions €, dont 200 millions € de caps.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+121.405 k€) se ventile comme suit : 125.477 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 4.072 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 (356 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à 121.405 k€.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	9.574	-11.514
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-81	17.972
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-771	3.258
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	38
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	-89	-180
EN FIN D'EXERCICE	8.633	9.574

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} juillet 2023 et le 31 juillet 2043.

Au 30 juin 2023, les capitaux propres incluent la partie efficace (au sens de la norme IFRS 9) de la variation de la juste valeur (perte de 852 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2022 (produit de 34 k€) qui a été affectée en 2023 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2023. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (au sens de la norme IAS 39) est nulle au 30 juin 2023.

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

Le résultat financier comprend un produit de 2.993 k€ (31 décembre 2022 : un produit de 124.962 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, s'élevant à une perte de 150 k€ (31 décembre 2022 : une perte de 711 k€). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 98 k€ (31 décembre 2022 : 258 k€).

1.4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2023 et le 30 juin 2023 qui a conduit à comptabiliser un produit de 2.843 k€ dans le compte de résultats et un produit de 702 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 412 k€ (466 k€ au 31 décembre 2022). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de la norme IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base des taux d'intérêt a été estimée à un effet positif d'environ



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

4.635 k€ (4.468 k€ au 31 décembre 2022) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'environ 4.659 k€ sur le compte de résultats (4.493 k€ au 31 décembre 2022).

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture décrite en note 36 du rapport annuel 2022. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 30 juin 2023, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au premier semestre 2023, les flux de trésorerie provenant de la dette extérieure en livres sterling d'Aedifica ont partiellement compensé les flux de trésorerie nets provenant des revenus financiers des prêts intra-groupe, des autres revenus intra-groupe et des dépenses d'investissement au Royaume-Uni.

Note annexe 8 : Résultat par action

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

	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	56.784	239.051
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	39.919.959	36.358.048
EPS de base (en €)	1,42	6,57
EPS dilué (en €)	1,42	6,57

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

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net (part du groupe)	56.784	239.051
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	82.352	-116.351
Résultat sur vente d'immeubles de placement	304	-784
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-25.516	29.553
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.047
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.522	-65.180
Réductions de valeur sur goodwill	0	47
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	177	-1.468
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-1.218	-30
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	110.361	85.885
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	39.919.959	36.358.048
EPRA Earnings* par action (en €)	2,76	2,36
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	2,76	2,36

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans la note annexe 15.8.1 des états financiers consolidés résumés.



Note annexe 9 : Actif net par action

Actif net par action (en €)	30/06/2023	31/12/2022
Actif net après déduction du dividende 2022, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	77,48	75,84
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	3,00	2,98
Actif net après déduction du dividende 2022	80,48	78,83
Nombre d'actions cotées en bourse	40.234.717	39.855.243

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 79,38 € par action au 31 décembre 2022 (tel que publié dans le rapport annuel 2022) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2023, et a été corrigé de 3,54 € par action dans ce tableau pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2023. Ce montant correspond au montant total des dividendes versés (141,2 millions €) rapporté au nombre total d'actions en circulation au 31 décembre 2022 (39.854.966).

Note annexe 10 : Eléments éventuels et engagements

Un relevé des engagements au 30 juin 2023 est fourni ci-dessous. Les éléments éventuels au 31 décembre 2022 sont présentés en note annexe 37 des états financiers consolidés inclus dans le rapport annuel 2022 (voir pages 185-186).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Altadore	IE	Extension	Projet en cours (forward funding)	1
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	1
Biddenham St James	UK	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	15
Clondalkin Nursing Home	IE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	38
Dawlish	UK	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	16
De Volder Staete	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Dublin Stepside	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	26
Dunshaughlin Business Park	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	19
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	34
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	7
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	44
Finlande – pipeline 'autres'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	73
Fredenbeck	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Haus Marxloh	DE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	4
Het Gouden Hart Almere ¹	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Hooton Road	UK	Construction	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	14
In de Gouden Jaren	BE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	1
Militza Gent	BE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	19
Kilkenny Nursing Home	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	15
Le Petit Bosquet	UK	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	4
Projets Burlington	UK	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	2
Résidence le Douaire	BE	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	17
Résidence Véronique	BE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	10
Rosengarten	DE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	10



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget (en millions €)
Seniorenquartier Gera	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	20
Seniorenzentrum Berghof	DE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	2
Seniorenzentrum Talblick	DE	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	1
Sleaford Ashfield Road	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
Sligo Finisklin Road	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Spaldrick House	UK	Acquisition	Projet/forward purchase sous conditions suspensives	12
St Mary's Lincoln	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
St. Doolagh's	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	17
St. Joseph's	UK	Rénovation & Extension	Projet en cours (forward funding)	8
Suède – pipeline 2024	SE	Construction	Projet en cours (forward funding)	19
Tiel Bladergroenstraat	NL	Construction	Projet en cours (forward funding)	7
Tomares Miró	ES	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
York Bluebeck Drive	UK	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
Zamora Av. de Valladolid	ES	Construction	Projet en cours (forward funding)	13
TOTAL				596

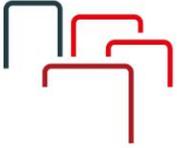
¹ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Korian. Aedifica et Korian financeront chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qu'Aedifica financera

Note annexe 11 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 9 mai 2023 a approuvé la proposition d'affectation du résultat au titre de l'exercice 2022. Un dividende brut de 3,70 € a été versé le 31 mai 2023 aux actionnaires ayant droit à un dividende complet (le dividende a été divisé en deux coupons - voir tableau ci-dessous). Le montant total versé s'est élevé à environ 141,2 millions €. Après déduction du précompte mobilier de 15%, le dividende net total s'élève à 3,1450 € par action.

Les actionnaires ont eu la possibilité d'apporter leur dividende net à recevoir de 2022 au capital de la société en échange d'actions nouvelles. Ils ont choisi, pour environ 21,3% de leurs actions, d'apporter leur dividende net à recevoir en échange de nouvelles actions, au lieu d'un dividende en espèces. Il en résulte une augmentation de capital totale d'environ 25,5 millions €. Voir la section 3.2 du rapport de gestion intermédiaire pour plus d'informations sur cette transaction.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement	Dividende brut (€)	Dividende net (€)	Actions ayant droit à un dividende
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	31/05/2023	1,8145	1,5423	36.382.329
31	29/06/2022 – 31/12/2022	11/05/2023	31/05/2023	1,8855	1,6027	39.855.243
TOTAL				3,70	3,1450	



Note annexe 12 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 1^{er} août 2023 inclus, date de clôture du présent rapport. Voir la section I.2.2 pour plus d'informations sur ces événements.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
Tiel Bladergroenstraat	14/07/2023	Achèvement d'un projet de développement	NL	Tiel
Oulu Upseerinkatu	14/07/2023	Achèvement d'un projet de développement	BE	Oulu
Kilkenny Nursing Home	19/07/2023	Achèvement d'un projet de développement	NL	Kilkenny
Clondalkin Nursing Home	27/07/2023	Réalisation d'un forward purchase	UK	Clondalkin

Note annexe 13 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (2.010 k€ pour le premier semestre 2023, par rapport à 2.083 k€ pour le premier semestre 2022).

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Avantages à court terme	1.878	1.887
Avantages postérieurs à l'emploi	132	121
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	0	75
Total	2.010	2.083

Note annexe 14 : Périmètre de consolidation

Onze nouvelles entités ont été ajoutées au périmètre de consolidation au cours du premier semestre 2023 (neuf entités finlandaises et deux entités suédoises).

Au cours du premier semestre de l'exercice, Patient Properties (Chatsworth) Ltd et Patient Properties (Knights Court) Ltd ont disparu du périmètre de consolidation.



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

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

Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement en exploitation	5.367.350	5.365.071
+ Droits d'utilisation sur terrains	72.261	70.335
+ Projets de développement	183.637	184.295
+ Réserve foncière	18.138	0
Immeubles de placement	5.641.386	5.619.701
+ Actifs détenus en vue de la vente	114.749	84.033
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.756.135	5.703.734
- Projets de développement	-183.637	-184.295
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.572.498	5.519.439

Note annexe 15.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 30/06/2023	01/01/2022 - 30/06/2022
Revenus locatifs	154.715	131.034
- Effet des variations de périmètre	-20.923	-3.718
= Revenus locatifs à périmètre constant*	133.792	127.316



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV. à XV. du compte de résultats.

Aedifica utilise la marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

30/06/2023

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

30/06/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	-	-	131.034
Résultat locatif net (b)	32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	-	-	130.558
Résultat immobilier (c)	32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	-	-	130.502
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-	125.846
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-16.451	109.395
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,4%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										83,8%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										21.163



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Cependant, cet indicateur de performance n'est pas défini par les normes IFRS. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats.

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
XX. Revenus financiers	1.179	-134
XXI. Charges d'intérêts nettes	-23.706	-13.788
XXII. Autres charges financières	-2.538	-1.694
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-25.065	-15.616

Note annexe 15.5 : 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 déduites des intérêts refacturés et des charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à la norme IFRS 16 (et les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.501.039	2.263.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-23.706	-30.651
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	918	1.183
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	645	951
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-44.652	-28.517
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,8%	1,3%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-1.542	-3.437
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-47.762	-31.954
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,9%	1,4%

Note annexe 15.6 : Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)

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

(x 1.000 €)	01/07/2022 - 30/06/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	251.848	229.674
XXI. Charges d'intérêts nettes	-40.569	-30.651
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	7,5



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

15.7 : Capitaux propres

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

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.238.276	3.282.785
- Effet de la distribution du dividende 2022	0	-141.163
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2022	3.238.276	3.141.622
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-121.049	-118.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.117.227	3.022.714

Note annexe 15.8 : Indicateurs de performance clé selon le référentiel EPRA

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

Note annexe 15.8.1 : EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2023	30/06/2022
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	56.784	239.051
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	82.352	-116.351
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	304	-784
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.047
(v) Réductions de valeur sur goodwill	0	47
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-2.522	-65.180
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-25.516	29.553
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	177	-1.468
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-1.218	-30
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	110.361	85.885
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	39.919.959	36.358.048
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	2,76	2,36
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	2,76	2,36



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.8.2 : Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 juin 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.238.276	3.238.276	3.238.276
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	80,48	80,48	80,48
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	652	652	652
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.237.624	3.237.624	3.237.624
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	3.237.624	3.237.624	3.237.624
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	134.539	134.539	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-121.049	-121.049	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-188.830	-188.830
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.722	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			181.323
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	305.805	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.602.080	3.105.723	3.275.278
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	40.234.717	40.234.717	40.234.717
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	89,53	77,19	81,40
(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	4.314.108	78%	100%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.141.622	3.141.622	3.141.622
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	78,83	78,83	78,83
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	772	772	772
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.140.850	3.140.850	3.140.850
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	3.140.850	3.140.850	3.140.850
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	159.238	159.238	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-118.908	-118.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-188.830	-188.830
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.857	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			206.173
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	288.748	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.515.088	3.035.653	3.203.353
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.855.243	39.855.243	39.855.243
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	88,20	76,17	80,37
(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	4.258.625	77%	100%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et l'EPRA NDV* en euro et en euro par action au 31 décembre 2022 présentées dans le tableau ci-dessus ont été réduites de 141.163 k€ (ou 3,54 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport annuel 2022 pour pouvoir être comparées à leurs valeurs du 30 juin 2023. Ce montant correspond au dividende brut relatif à l'exercice 2022 qui a été distribué en mai 2023.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.8.3 : EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	30/06/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.236.879	1.174.390	651.980	1.021.830	1.022.493	74.050	362.895	6.470	5.550.987
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	51.086	37.630	-	26.033	-	-	-	-	114.749
Moins : Projets de développement	-1.654	-25.704	-10.297	-28.349	-57.893	-6.404	-50.021	-3.315	-183.637
Immeubles de placement en exploitation	1.286.311	1.186.316	641.683	1.019.514	964.600	67.646	312.874	3.155	5.482.099
Abattement des frais de transaction estimés	32.267	80.479	67.012	67.730	24.144	2.875	31.238	60	305.805
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.318.578	1.266.795	708.695	1.087.244	988.744	70.521	344.112	3.215	5.787.904
Revenus locatifs bruts annualisés	72.999	58.632	37.461	62.161	55.647	4.060	15.542	129	306.631
Charges immobilières ¹	-759	-974	-1.494	-1.852	-1.180	-282	-28	-66	-6.635
Revenus locatifs nets annualisés	72.240	57.658	35.967	60.310	54.467	3.778	15.514	63	299.996
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	120	3.714	1.398	2.304	-	-	1.640	-	9.175
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	72.359	61.372	37.365	62.614	54.467	3.778	17.154	63	309.171
EPRA NIY (en %)	5,5%	4,6%	5,1%	5,5%	5,5%	5,4%	4,5%	0,0%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	4,8%	5,3%	5,8%	5,5%	5,4%	5,0%	0,0%	5,3%

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2022								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.290.741	1.193.837	654.940	960.611	1.016.577	79.010	348.670	4.980	5.549.366
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	12.197	38.360	-	33.476	-	-	-	-	84.033
Moins : Projets de développement	-3.548	-34.631	-14.838	-34.347	-31.777	-2.130	-59.544	-3.480	-184.295
Immeubles de placement en exploitation	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104
Abattement des frais de transaction estimés	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.332.154	1.282.399	692.936	1.023.455	1.009.420	78.051	317.907	1.530	5.737.852
Revenus locatifs bruts annualisés	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Charges immobilières ¹	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
Revenus locatifs nets annualisés	69.494	58.336	32.830	55.298	48.518	3.387	13.885	75	281.822
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	776	1.171	1.237	4.065	1.191	-	1.356	-	9.795
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	70.269	59.507	34.067	59.363	49.708	3.387	15.241	75	291.618
EPRA NIY (en %)	5,2%	4,5%	4,7%	5,4%	4,8%	4,3%	4,4%	0,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	4,6%	4,9%	5,8%	4,9%	4,3%	4,8%	0,0%	5,1%

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



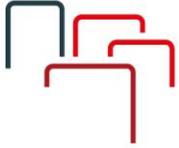
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.8.4 : EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/06/2023						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE) ⁴	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	33.329	32.794	507.949	73.119	-	64.713	0,0%
Allemagne	28.787	27.854	556.780	62.345	-	62.595	0,0%
Pays-Bas	18.521	17.331	345.576	38.859	-	39.883	0,0%
Royaume-Uni	31.001	29.650	313.388	64.465	-	63.340	0,0%
Finlande	26.200	24.746	255.782	55.647	257	54.976	0,5%
Suède	2.109	1.851	17.323	4.060	-	3.909	0,0%
Irlande	8.020	7.896	99.817	17.182	-	16.287	0,0%
Espagne	45	3	15.449	129	-	129	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	148.012	142.125	2.112.064	315.806	257	305.832	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	973	973					
Immeubles détenus en vue de la vente	4.552	4.552					
Réservé foncière	567	567					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	154.104	148.217					
Immeubles de placement – Données de location	30/06/2022						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	32.514	32.245	510.389	66.534	-	64.239	0,0%
Allemagne	27.779	27.145	597.284	56.541	-	56.202	0,0%
Pays-Bas	15.741	14.848	352.915	33.936	692	34.213	2,0%
Royaume-Uni	27.075	26.186	296.452	56.440	-	53.315	0,0%
Finlande	22.000	20.210	224.937	45.718	561	45.670	1,2%
Suède	1.943	1.772	15.991	3.894	-	4.064	0,0%
Irlande	2.687	2.621	64.124	7.541	-	6.923	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	129.739	125.027	2.062.092	270.604	1.253	264.626	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	314	314					
Immeubles détenus en vue de la vente	506	506					
Réserve foncière	-	-					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	130.558	125.846					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2023 ou 31 décembre 2022.
4. En Belgique, la valeur locative estimée (VL) de certaines maisons de repos a été revue à la baisse, notamment pour les actifs détenus en vue de la vente et actuellement loués à Orpea.



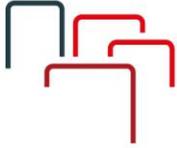
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.8.5 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-21.639	-18.874
<i>Charges relatives à la location</i>	-476	-762
<i>Récupération de charges immobilières</i>	0	0
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	57	64
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	-113	-495
<i>Frais techniques</i>	-1.549	-762
<i>Frais commerciaux</i>	-28	-43
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-7	-1
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-2.060	-2.697
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.012	-846
<i>Frais généraux de la société</i>	-17.155	-14.362
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	704	1.030
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-21.639	-18.874
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	7	1
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-21.632	-18.873
Revenu locatif brut (C)	125.908	108.271
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	17,2%	17,4%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	181	441

Aedifica active certains frais de project management.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.8.6 : Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 30/06/2023
	30/06/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<i>x 1.000 €</i>											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions	5.675	35	-	28	-	3.831	289	-	1.492	-	5.675
(2) Développement	126.071	2.668	14.907	19.945	17.448	41.252	3.968	23.798	2.085	-	126.071
(3) Immeubles en exploitation	1.445	34	261	519	-122	499	-	254	-	-	1.445
Surface locative incrementale	671	-	-	160	-	483	-	28	-	-	671
Surface locative non incrementale	774	34	261	359	-122	16	-	226	-	-	774
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	2.997	63	629	531	266	487	53	969	-	-	2.997
Total capex	136.188	2.799	15.797	21.023	17.592	46.070	4.309	25.021	3.577	-	136.188
Variation des montants provisionnés	-4.034	-63	-629	-1.213	-266	-843	-53	-969	0	-	-4.034
Total capex en liquidités	132.154	2.736	15.168	19.810	17.326	45.227	4.257	24.052	3.577	-	132.154

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 31/12/2022
	31/12/2022	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<i>x 1.000 €</i>											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions	467.081	59.960	16.687	14.405	150.793	9.315	2.977	211.354	1.590	-	467.081
(2) Développement	305.359	4.399	67.055	36.041	56.436	88.546	3.021	48.783	1.078	-	305.359
(3) Immeubles en exploitation	4.388	453	2.022	360	1.866	-655	143	199	-	-	4.388
Surface locative incrementale	3.097	406	1.192	30	1.981	-655	143	-	-	-	3.097
Surface locative non incrementale	1.291	47	830	330	-115	-	-	199	-	-	1.291
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	3.953	62	1.507	424	279	927	41	713	-	-	3.953
Total capex	780.781	64.874	87.272	51.230	209.373	98.133	6.182	261.049	2.668	-	780.781
Variation des montants provisionnés	-4.753	-62.00	-1.506	-424	-279	-1.718	-51	-713	-	-	-4.753
Total capex en liquidités	776.028	64.812	85.766	50.806	209.094	96.415	6.131	260.336	2.668	-	776.028



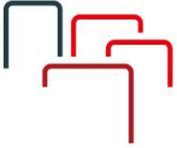
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.8.7 : EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2023				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.770.336	-	15.202	26.703	1.758.835
Billet de trésorerie	242.300	-	-	-	242.300
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.603	-	-	-	584.603
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	23.762	-	-	1.281	22.481
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14.466	47	4.873	170	19.216
Dettes nettes (A)	2.606.535	-47	10.329	27.814	2.589.003
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la Fair Value	5.367.350	-	31.192	39.388	5.359.154
Actifs détenus en vue de la vente	114.749	-	15.101	1.187	128.663
Projets de développement	183.637	465	4.342	1.328	187.116
Réserve foncière	18.138	-	-	413	17.725
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-4	392	23	365
Actifs financiers	14.441	-	-	-	14.441
Total actifs de placement (B)	5.698.315	461	51.027	42.339	5.707.464
LTV (A/B)	45,74%				45,36%

EPRA LTV*	31/12/2022				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.604.966	-	16.129	24.525	1.596.570
Billet de trésorerie	263.000	-	-	-	263.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.454	-	-	-	584.454
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	33.003	-	11	1.952	31.062
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13.891	-	7.002	121	20.772
Dettes nettes (A)	2.471.532	-	9.138	26.356	2.454.314
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la Fair Value	5.365.071	-	43.070	36.625	5.371.516
Actifs détenus en vue de la vente	84.033	-	4.624	1.137	87.520
Projets de développement	184.295	-	3.060	3.107	184.248
Réserve foncière	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	150	-	150
Actifs financiers	8.900	-	-	-	8.900
Total actifs de placement (B)	5.642.299	-	50.904	40.869	5.652.334
LTV (A/B)	43,80%				43,42%



7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Aedifica SA sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé d'Aedifica SA arrêté au 30 juin 2023 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé, le tableau de variation des capitaux propres, et le tableau des flux de trésorerie pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de notre examen limité

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

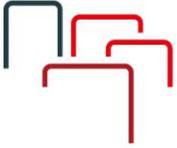
Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 2 août 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Joeri Klaykens (agissant au nom d'une srl)
Partner



VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

VII. Déclaration des personnes responsables

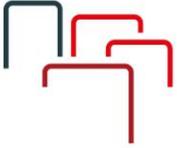
Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

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



Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	3
1. Résumé de l'activité depuis le 1 ^{er} janvier 2023	3
2. Événements importants	5
3. Gestion des ressources financières	10
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2023	12
5. Guidance et dividende	20
6. Responsabilité sociétale des entreprises	21
7. Corporate governance	22
8. Principaux risques et incertitudes	22
II. EPRA	23
III. Aedifica en Bourse	24
1. Cours et volume.....	24
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	26
3. Actionnariat.....	27
4. Calendrier financier	27
IV. Rapport immobilier	28
1. Le marché immobilier de santé	28
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2023	32
3. Synthèse des immeubles de placement.....	36
4. Rapport des experts évaluateurs.....	49
V. Etats financiers consolidés résumés	52
1. Compte de résultats consolidé	52
2. Etat du résultat global consolidé.....	53
3. Bilan consolidé.....	53
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	55
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	56
6. Notes annexes.....	58
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	87
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	88
VII. Déclaration des personnes responsables	88



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 2 août 2023 – avant ouverture des marchés

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

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise³⁷.

Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Joeri Klaykens, Associé
Experts évaluateurs	Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA
Exercice social	1 ^{er} janvier – 31 décembre

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – ir@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – ir@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – ir@aedifica.eu



³⁷ Les versions néerlandaise et française de ce document sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica. En cas d'incohérence avec la version anglaise ou d'inexactitude, le texte anglais fait foi.