

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire **1^{er} trimestre 2024**

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 59,8 millions € (+8 % par rapport au 31 mars 2023), ou 1,26 €/action
- Revenus locatifs atteignent 82,0 millions € (+8% par rapport au 31 mars 2023)
- Augmentation de 3,3 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur le 1^{er} trimestre
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de près de 6 milliards € au 31 mars 2024

- 623 sites d'immobilier de santé avec plus de 47.300 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 343 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 193 millions € sont encore à investir. Au cours du 1^{er} trimestre, 10 projets du programme ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 74 millions €

Bilan solide et forte liquidité

- Taux d'endettement de 39,6 % au 31 mars 2024, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023
- 868 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable (par S&P)
- Le régime UK REIT permettra d'augmenter la contribution des flux de trésorerie d'exploitation britanniques aux résultats du Groupe

Prévision pour 2024 en bonne voie

- EPRA Earnings* pour 2024 estimé à 223 millions €, soit 4,70 €/action
- Dividende proposé pour l'exercice 2024 : 3,90 €/action (brut)

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

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

Chiffres clés immobiliers	31/03/2024	31/12/2023
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ²	5.963	5.849
Nombre de bâtiments	623	617
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	5,4%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,0%	0,1%
WAULT (en années)	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,3%	5,2%
Chiffres clés financiers	31/03/2024	31/12/2023
Taux d'endettement (en %)	39,6%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,6%	1,7%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,8%	1,9%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	4,2	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) ³	6,2	5,9
Ratio de couverture (en %)	95,9%	95,8%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,8	5,1
Dettes nettes/EBITDA* ⁴	8,4	8,4
	31/03/2024	31/03/2023
Revenus locatifs (en millions €)	82,0	76,2
EPRA Earnings* (en millions €)	59,8	55,3
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	75,6	16,1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	15,3%	16,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	15,3%	16,8%
Chiffres clés par action	31/03/2024	31/12/2023
EPRA NRV* (en €/action)	85,83	84,17
EPRA NTA* (en €/action)	75,59	74,18
EPRA NDV* (en €/action)	77,21	75,41
	31/03/2024	31/03/2023
EPRA Earnings* (en €/action)	1,26	1,39
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	1,59	0,40

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

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

³ 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.

⁴ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2024

Au cours du premier trimestre 2024, Aedifica s'est principalement concentrée sur l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. Soutenue par un bilan solide, l'amélioration de la performance des opérateurs et un environnement macroéconomique plus favorable dans lequel les taux d'intérêt à court terme semblent avoir atteint leur maximum et où l'inflation a baissé, Aedifica a repris avec prudence sa politique d'investissement. Depuis le début de l'année, environ 46 millions € de nouveaux investissements ont été annoncés dans le secteur de l'immobilier de santé, qui continuera à avoir besoin de capacités supplémentaires dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides, ce qui se reflète dans un EPRA Earnings* légèrement supérieur à la prévision budgétaire et en hausse de 8 % par rapport au premier trimestre 2023.

ACHÈVEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

Au total, dix projets du programme d'investissement s'élevant à environ 74 millions € ont été achevés au cours du premier trimestre. Cela a permis de réduire le programme d'investissement à environ 343 millions € au 31 mars 2024 (voir Annexe 3). Dans les semaines et les mois à venir, plusieurs autres projets devraient être livrés, ce qui devrait conduire à une nouvelle réduction de la taille du programme d'investissement à environ 120 millions € d'ici la fin de l'année (sans tenir compte de l'ajout de nouveaux projets).

À la fin du mois de mars, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 623 sites d'une capacité de plus de 35.400 résidents et plus de 11.900 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* s'élevait à 5.963 millions € (contre 5.849 millions € au début de l'exercice).

BILAN SOLIDE

Aedifica bénéficie d'un bilan solide. Au 31 mars 2024, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 39,6%, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023 et bien en-dessous du seuil de 45% que le Groupe s'impose dans sa politique financière. Après cinq trimestres consécutifs de valorisation négative du portefeuille, la valorisation du portefeuille est légèrement positive à périmètre constant au premier trimestre 2024, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

Au cours du premier trimestre 2024, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion d'un nouveau financement bancaire à long terme s'élevant à environ 25 millions € (refinancement anticipé, lié à des indicateurs clés de performance de durabilité). Fin mars, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 868 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette*, y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, a légèrement diminué à 1,8% grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe couvrant près de 96% de la dette financière. L'échéance moyenne pondérée des couvertures est de 4,8 ans.

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

RÉSULTATS SOLIDES

Au cours du premier trimestre de 2024, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 82,0 millions €, soit une augmentation d'environ 8% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par les projets achevés du pipeline et l'indexation des loyers, qui s'élève à 3,4% à périmètre constant*. Le résultat EPRA Earnings* s'élève à 59,8 millions € (55,3 millions € au 31 mars 2023, soit une augmentation d'environ 8 %), soit 1,26 € par action. L'EPRA Earnings* (absolu et par action) est légèrement supérieur à la prévision budgétaire. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 75,6 millions € (16,1 millions € au 31 mars 2023). Cette augmentation du résultat net par rapport à l'année dernière est principalement attribuable à l'évaluation du portefeuille.

Ces résultats solides permettent au conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer ses prévisions pour l'exercice 2024⁵.



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

⁵ Voir communiqué annuel du 21 février 2024 ou section 5.1 du présent rapport financier intermédiaire.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

2. Événements importants

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

- 46 millions € de nouveaux investissements aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

Au cours du premier trimestre 2024, Aedifica a annoncé de nouveaux investissements aux Pays-Bas et au Royaume-Uni pour un montant total d'environ 46 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				25	-		
Participation résiduelle de 50 % dans un portefeuille de 6 résidences de soins (AK JV)	Acquisition	Divers lieux aux Pays-Bas	02/02/2024	25	-	WAULT 19 ans - NNN	Korian NL
Royaume-Uni ²				18	3		
St. Joseph's Convent	Rénovation & extension	St. Hellier	22/03/2024	-	3	WAULT 23 ans - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisition	Londres	27/03/2024	18	-	30 ans - NNN	Bondcare
Total				43	3		

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

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



*Villa Florian à Blaricum (NL)
Faisant partie du portefeuille AK JV dont la participation résiduelle a été acquise en février 2024*



*Rosewood House à Londres (UK)
Maison de repos acquise en mars 2024*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

- 10 projets achevés pour 74 millions €

Au cours du premier trimestre, dix projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 74 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Contrat	Exploitant
Allemagne				35		
Haus Marxloh	Rénovation	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 ans - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Développement	Gera	29/02/2024	16	30 ans - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Développement	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 ans - NNN	Residenz Management
Royaume-Uni ²				16		
Dawlish	Développement	Dawlish	15/02/2024	16	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Finlande				23		
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	02/01/2024	3,5	15 ans - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Développement	Hollola	08/01/2024	2,5	15 ans - NN	HDL
Sotkamo	Développement	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 ans - NN	Esperi
Härkökivenkatu						
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 ans - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Développement	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 ans - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Développement	Helsinki	04/03/2024	5	15 ans - NN	Kehitysvammatuki 57
Total				74		

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

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

- 3 cessions aux Pays-bas, au Royaume-Uni et en Suède

Au cours du premier trimestre, une maison de soins et deux terrains situés aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Suède ont été vendus afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Pays-Bas			
Natatorium (terrain)	Velp	31/03/2024	
Royaume-Uni			
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Suède			
Marmormjölet 9 (terrain)	Huddinge	12/03/2024	
Total			5,5



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



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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

2.2. Événements importants après le 31 mars 2024

- 1 projet achevé

Après le 31 mars 2024, Aedifica a achevé un projet de développement de son programme d'investissement au Royaume-Uni pour un montant d'environ 15 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni ²				15		
Biddenham St James	Développement	Biddenham	05/04/2024	15	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Total				15		

¹ Les montants d'investissement pour les projets de développement achevés comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception du montant d'investissement pour le projet de développement Biddenham St James, qui comprend également la valeur contractuelle du terrain.

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



*Biddenham St James à Biddenham (UK)
Maison de repos achevée en avril 2024*



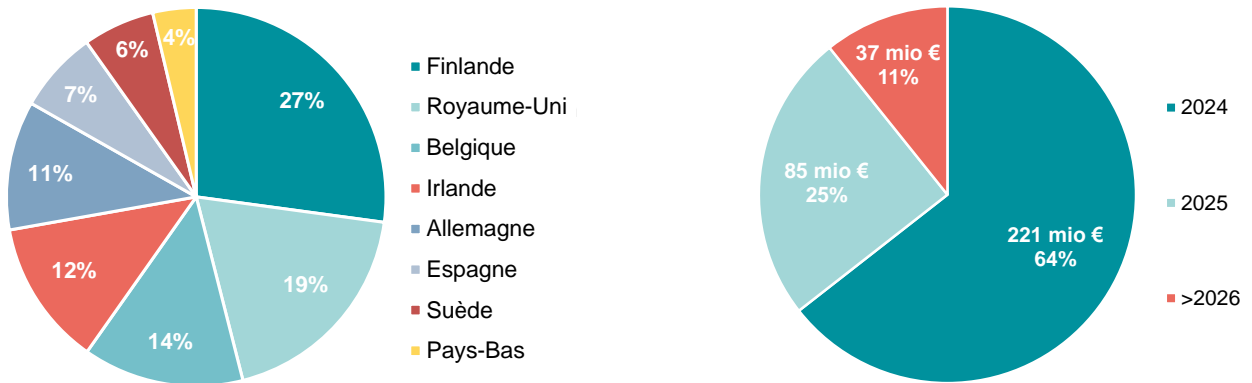
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

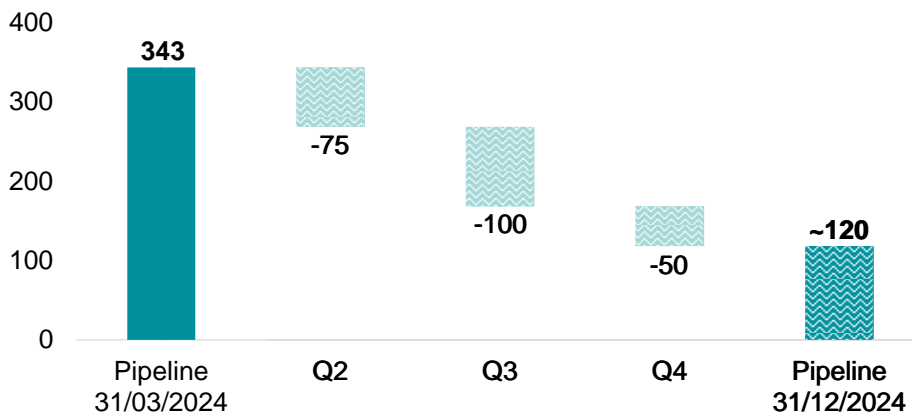
2.3. Programme d'investissement au 31 mars 2024

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 343 millions € au 31 mars 2024, dont environ 150 millions € ont déjà été dépensés et environ 193 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,6 %.

Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



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



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours du premier trimestre 2024, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant une ligne de crédit de 25 millions € sur six ans (refinancement anticipé) liée à des indicateurs clés de performance de durabilité.

En outre, Aedifica a réussi à augmenter son émission de billets de trésorerie à court terme à hauteur de 70 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette.

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

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2024	145	65	312
31/12/2025	531	146	-
31/12/2026	628	305	-
31/12/2027	647	488	-
31/12/2028	554	394	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	649	614	-
Dettes totales au 31 mars 2024	3.197	2.017	312

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 mars 2024 (0,85509 €/£).

Au 31 mars 2024, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 4,2 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 1.180 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 868 millions €.

Les prêts contractés dans le cadre du « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 1.309 millions €, dont 956 millions € sont tirés au 31 mars 2024 (47 % des lignes de crédit tirées), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées a légèrement diminué à 1,8 % (31 décembre 2023 : 1,9 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 31 mars 2024, la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt à hauteur de 95,9 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 4,8 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 31 mars 2024, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 39,6 %.



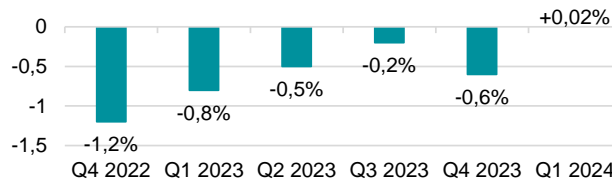
4. Synthèse des résultats consolidés au 31 mars 2024

4.1. Patrimoine au 31 mars 2024

Au cours du premier trimestre, la **juste valeur des immeubles de placement**⁶ a augmenté d'environ 115 millions €, passant d'une juste valeur de 5.849 millions € à 5.963 millions €. Cette valeur de 5.963 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁷ (5.812 millions €) et les projets de développement (151 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 de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+1,7 millions €). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁸, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

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

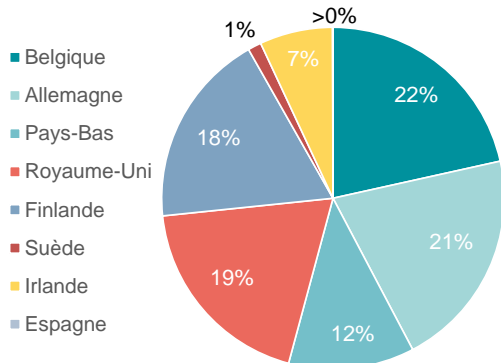
Après cinq trimestres consécutifs de valorisations négatives du portefeuille, les valorisations des experts au premier trimestre ont légèrement augmenté de 0,02 % à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises.



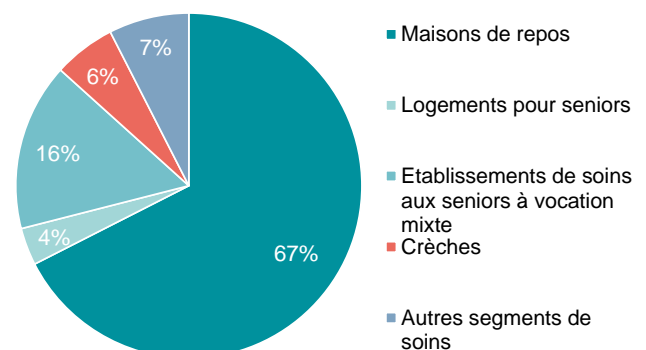
Évolution des valorisations d'experts par trimestre à périmètre constant (en %)

Au 31 mars 2024, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 623 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de plus de 35.400 résidents et plus de 11.900 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.216.000 m². Le **taux d'occupation global**⁹ du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille total s'élève à 19 ans.

- 1.230 millions € en Belgique (80 sites)
- 1.189 millions € en Allemagne (100 sites)
- 1.097 millions € au Royaume-Uni (115 sites)
- 1.056 millions € en Finlande (206 sites)
- 680 millions € aux Pays-Bas (72 sites)
- 395 millions € en Irlande (22 sites)
- 72 millions € en Suède (26 sites)
- 3 millions € en Espagne (2 sites)



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

⁶ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁷ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* s'élevant à 94 millions €, un droit d'utilisation sur terrains de 75 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 et une réserve foncière de 16 millions €.

⁸ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions.

⁹ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.2. Rendement brut par pays

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

31/03/2024

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Immeubles de placement en exploitation ⁴	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ⁴
Juste valeur	1.229.938	1.189.200	680.160	1.097.199	1.055.560	72.323	394.602	2.525	5.721.507	150.912	74.644	16.018	5.963.081
Loyers contractuels annuels	70.032	63.445	42.182	69.991	63.384	4.709	21.983	124	335.851	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,7%	5,3%	6,2%	6,4%	6,0%	6,5%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

31/12/2023

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

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

² Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 mars 2024 (0,85509 €/£ et 11,5247 €/SEK).

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

⁴ Y compris les actifs destinés à la vente*.

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/03/2024	31/03/2023
Revenus locatifs	82.006	76.191
Charges relatives à la location	53	-291
Résultat locatif net	82.059	75.900
Charges opérationnelles*	-12.624	-12.525
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	69.435	63.375
Marge d'exploitation* (%)	84,6%	83,5%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-10.716	-12.111
Impôts	1.420	4.290
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-143	-49
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-163	-192
EPRA Earnings* (part du groupe)	59.833	55.313
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	39.854.966
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,26	1,39
EPRA Earnings*	59.833	55.313
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.024	-11.551
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	877	-50.369
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-74	167
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	3.922	22.097
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-77	-44
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	133	526
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	75.638	16.139
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	39.854.966
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	1,59	0,40

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1^{er} janvier 2024 – 31 mars 2024) s'élève à 82,0 millions €, soit une augmentation d'environ 8 % par rapport au chiffre d'affaires de 76,2 millions € au 31 mars 2023.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2024.01 - 2024.03	2023.01 - 2023.03	Var. (%) à périmètre constant ¹	Var. (%) ²
Belgique	17.440	18.022	+1,9%	-3,2%
Allemagne	15.233	14.969	+1,2%	+1,8%
Pays-Bas	10.232	9.206	+3,3%	+11,1%
Royaume-Uni	17.592	15.393	+3,5%	+10,8%
Finlande	15.050	13.462	+3,5%	+11,8%
Suède	1.198	1.062	+6,3%	+13,6%
Irlande	5.230	3.936	+3,6%	+32,9%
Espagne	31	141	-	-
Total	82.006	76.191	+3,3%	+7,6%

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

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

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 3,3 % se ventile en +3,4 % d'indexation des loyers, -0,7 % de renégociation des loyers et +0,6 % de fluctuation des taux de change. Les loyers conditionnels, qui s'élèvent à 0,6 million € au premier trimestre 2024, ne sont pas inclus dans la variation à portefeuille inchangé et compensent entièrement le montant des renégociations des loyers.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,1 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 82,1 millions € (+8 % par rapport au 31 mars 2023).

Le **résultat immobilier** atteint 81,9 millions € (31 mars 2023 : 75,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 78,8 millions € (31 mars 2023 : 72,1 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,1 % (31 mars 2023 : 95,0 %).

Après déduction des frais généraux de 9,2 millions € (31 mars 2023 : 8,7 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 10 % pour atteindre 69,4 millions € (31 mars 2023 : 63,4 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 84,6 % (31 mars 2023 : 83,5 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 10,0 millions € (31 mars 2023 : 11,4 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 10,7 millions € (31 mars 2023 : une charge de 12,1 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 mars 2024 : un revenu de 1,4 million € ; 31 mars 2023 : un revenu de 4,3 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 31 mars 2024, les impôts courants comprennent un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas à la suite de l'obtention du **régime des « Fiscale Beleggingsintellingen » (FBI)** pour l'exercice 2022 d'un montant d'environ 4,2 millions € (voir section 4.4). Pour rappel, au premier trimestre 2023, les impôts courants incluaient également un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas d'environ 6,2 millions €.

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

L'**EPRA Earnings*** (voir Annexe 4.7.1) atteint 59,8 millions € (31 mars 2023 : 55,3 millions €), soit 1,26 € par action (31 mars 2023 : 1,39 € 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 de 2023. Ce résultat (absolu et par action) est légèrement supérieur à la prévision budgétaire.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

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

- Sur le premier trimestre de l'exercice en cours, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁰ et des projets de développement** représente une augmentation de 0,9 millions € sur la période écoulée (31 mars 2023 : une diminution de 50,4 millions €). Après cinq trimestres consécutifs de valorisations négatives du portefeuille, les valorisations des experts ont légèrement augmenté au premier trimestre (voir section 4.1).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 mars 2024 représente un produit de 11,0 millions € (31 mars 2023 : une charge de 11,6 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme au cours du premier trimestre.
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 mars 2024 : une perte de 0,0 million € ; 31 mars 2023 : un gain de 0,2 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 3,9 millions € au 31 mars 2024 contre un produit de 22,1 millions € au 31 mars 2023) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime REIT pour les entités au Royaume-Uni.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 75,6 millions € (31 mars 2023 : 16,1 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 1,59 € (31 mars 2023 : 0,40 €).

¹⁰ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2023 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 31 mars 2024. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et de la réserve foncière.



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.4. Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas

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

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

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

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

4.5. Le régime UK REIT

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

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.6. 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 couverture¹¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 75,35 € au 31 mars 2024 (73,86 € par action au 31 décembre 2023).

Actif net par action (en €)	31/03/2024	31/12/2023	
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	75,35	73,86	
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>1,58</u>	<u>1,34</u>	
Actif net	76,93	75,20	
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119	

Nombre d'actions	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	39.855.243
Nombre total d'actions propres	0	277	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.550.119	47.549.842	39.854.966
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	43.706.129	39.854.966
Nombre de droits au dividende ¹	47.550.119	43.862.078	39.855.243

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

¹¹ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +1,58 € par action au 31 mars 2024 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 75,4 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

5. Perspectives et dividende

5.1. Perspectives pour 2024

Perspectives pour 2024	
Revenus locatifs estimés	330 millions €
EPRA Earnings*	223 millions €
EPRA Earnings* par action	4,70 €
Dividende brut	3,90 €

Le tableau ci-dessus présente les prévisions pour l'exercice 2024 telles que communiquées dans le communiqué de presse annuel¹². Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2024 sont estimés à 330 millions € (sur la base d'une croissance organique d'environ 3 % après indexation liée à l'IPC), ce qui se traduit par 223 millions € d'EPRA Earnings*. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 4,70 € et un dividende brut de 3,90 € par action, à payer en mai 2025. Au 31 mars 2024, l'EPRA Earnings* était légèrement supérieur à la prévision budgétaire trimestrielle.

5.2. Dividende pour l'exercice 2023

Pour l'exercice 2023, le Conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut de 3,80 € par action (+3% par rapport au dividende 2022). Le dividende sera réparti entre le coupon n° 33 (1,9156 €, date ex-coupon : 22 juin 2023) et le coupon n° 34 (1,8844 €, à détacher en mai 2024). Le dividende sera payé à partir du 22 mai 2024, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement estimée	Dividende brut	Dividende net
33	01/01/2023 – 03/07/2023	22/06/2023	à partir du 22/05/2024	1,9156 €	1,6283 €
34	04/07/2023 – 31/12/2023	16/05/2024	à partir du 22/05/2024	1,8844 €	1,6017 €

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

¹² Voir communiqué de presse du 21 février 2024 pour plus de détails.



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

6. Développement durable

6.1. Journées Opérateurs réussies en Belgique

En mars 2024, après le succès des Journées Opérateurs de 2023 en Belgique, Aedifica a organisé deux autres événements à Louvain et à Gand afin de soutenir ses locataires belges dans leurs questions immobilières. Ces sessions se sont concentrées sur les soins durables et l'amélioration de la qualité de vie des résidents des maisons de repos. Outre des témoignages et des panels d'experts, des études de cas de Finlande conçues et développées par notre équipe Hoivatilat ont été présentées. Les deux Journées Opérateurs ont été – une fois de plus – un succès avec plus de 300 représentants présents.

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

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

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

6.3. Environmental Data Report à publier en juin 2024

Dans le [rapport annuel 2023](#) récemment publié, Aedifica a déjà intégré de nombreuses informations relatives à la RSE. Comme l'année dernière, Aedifica ne publiera donc pas de rapport RSE distinct, mais uniquement un « Environmental Data Report » en juin 2024, qui fournira une mise à jour de la performance environnementale de la société, y compris des KPI.





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

7. Calendrier financier¹³

Calendrier financier	
Assemblée générale ordinaire 2024	14/05/2024
Date ex-coupon n° 34	16/05/2024
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2023	A partir du 22/05/2024
Environmental Data Report	Juin 2024
Résultats semestriels 30/06/2024	31/07/2024
Résultats intermédiaires au 30/09/2024	30/10/2024
Communiqué annuel 31/12/2024	Février 2025
Rapport financier annuel 2024	Mars 2025
Assemblée générale ordinaire 2025	13/05/2025
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2024	Mai 2025

¹³ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 620 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de près de 6 milliards €.

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

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 2,9 milliards € au 30 avril 2024.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/03/2023
I. Revenus locatifs	82.006	76.191
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	53	-291
Résultat locatif net	82.059	75.900
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.203	2.379
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-2.241	-2.311
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-153	-91
Résultat immobilier	81.868	75.877
IX. Frais techniques	-709	-820
X. Frais commerciaux	9	-21
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-57	-2
XII. Frais de gestion immobilière	-1.693	-1.597
XIII. Autres charges immobilières	-592	-1.313
Charges immobilières	-3.042	-3.753
Résultat d'exploitation des immeubles	78.826	72.124
XIV. Frais généraux de la société	-9.178	-8.733
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-213	-16
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	69.435	63.375
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-74	167
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	877	-50.369
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat d'exploitation	70.238	13.173
XX. Revenus financiers	763	475
XXI. Charges d'intérêts nettes	-10.035	-11.407
XXII. Autres charges financières	-1.444	-1.179
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.024	-11.551
Résultat financier	308	-23.662
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-220	-93
Résultat avant impôt	70.326	-10.582
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	5.207	26.425
XXVI. Exit tax	135	-38
Impôt	5.342	26.387
Résultat net	75.668	15.805
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	30	-334
Part du groupe	75.638	16.139
Résultat de base par action (€)	1,59	0,40
Résultat dilué par action (€)	1,59	0,40



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

2. Bilan consolidé

ACTIF	31/03/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	117.597	117.597
B. Immobilisations incorporelles	1.537	1.663
C. Immeubles de placement	5.868.791	5.790.357
D. Autres immobilisations corporelles	2.104	2.184
E. Actifs financiers non courants	96.196	98.665
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	2.863	3.023
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	33.519	35.985
Total actifs non courants	6.122.607	6.049.474
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	94.290	58.158
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	11.628	23.290
E. Créances fiscales et autres actifs courants	11.822	9.384
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.608	18.253
G. Comptes de régularisation	19.997	18.252
Total actifs courants	154.345	127.337
TOTAL DE L'ACTIF	6.276.952	6.176.811



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/03/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	659.769	628.688
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	481.914	481.914
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4.629	4.344
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	113.177	113.177
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-294	-294
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	6.163	64
h. Réserve pour actions propres	0	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-244	-244
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-112.367	-112.367
m. Autres réserves	-3.277	-3.277
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	161.575	136.909
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	8.493	8.493
D. Résultat net de l'exercice	75.638	24.535
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.658.046	3.575.862
II. Intérêts minoritaires	5.051	5.039
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.663.097	3.580.901
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.933.130	1.958.750
a. Etablissements de crédit	1.138.452	1.166.915
c. Autres	794.678	791.835
C. Autres passifs financiers non courants	88.864	90.943
a. Instruments de couvertures autorisés	5.993	9.760
b. Autres	82.871	81.183
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	125	251
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	134.830	138.658
Total des passifs non courants	2.156.949	2.188.602
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	391.168	321.549
a. Etablissements de crédit	78.993	78.949
c. Autres	312.175	242.600
C. Autres passifs financiers courants	2.389	2.798
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	42.687	57.177
a. Exit tax	9	44
b. Autres	42.678	57.133
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	20.662	25.784
Total des passifs courants	456.906	407.308
TOTAL DU PASSIF	2.613.855	2.595.910
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.276.952	6.176.811



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/03/2024	Inv. futur
Projets en cours		292	150	142
Réception 2024		170	115	55
BE		11	7	4
Résidence Véronique	Vulpia	10	6	3
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
NL		13	9	4
De Volder Staete	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	9	4
UK		34	18	16
Projets North Bay Group	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	7	9
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	11	5
FI		37	27	10
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	37	27	10
SE		21	18	3
Suède – pipeline 2024	Locataires multiples	21	18	3
IE		43	27	16
Altadore	Virtue	1	0	1
Dublin Stepside ²	Virtue	26	22	4
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	5	10
ES		12	10	2
Tomares Miró	Neurocare Home	12	10	2
Réception 2025		85	33	52
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		4	0	4
St. Joseph's	Emera	1	0	1
St. Joseph's Convent	Emera	3	0	3
FI		49	29	20
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	23	15	7
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	19	12	7
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	7	2	5
ES		12	3	9
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	12	3	9
Réception 2026		5	1	5
DE		5	1	5
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Réception 2027		31	1	30
DE		31	1	30
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	31	1	30
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		51	0	51
Réception 2024		51	0	51
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		27	0	27
Spaldrick House	LV Care Group	12	0	12
Biddenham St James ³	Maria Mallaband	15	0	15
FI		7	0	7
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	0	7
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		343	150	193
Variation de juste valeur			-3	
Arrondi			4	
Montant au bilan			151	

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 31 mars 2024 (0,85509 €/£ et 11,5247 €/SEK).

² Bien qu'encore 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 pourquoi les montants d'investissement estimés peuvent différer de ceux mentionnés précédemment.

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

Compte tenu de l'achèvement d'un projet de développement depuis le 31 mars 2024, le budget d'investissement total sera réduit d'environ 15 millions € (voir section 2.2 ci-dessus).



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

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

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

4.1. Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Immeubles de placement en exploitation	5.627.217	5.529.564
+ Droits d'utilisation sur terrains	74.644	73.172
+ Projets de développement	150.912	168.950
+ Réserve foncière	16.018	18.671
Immeubles de placement	5.868.791	5.790.357
+ Actifs détenus en vue de la vente	94.290	58.158
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.963.081	5.848.515
- Projets de développement	-150.912	-168.950
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.812.169	5.679.565

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/03/2024	01/01/2023 - 31/03/2023
Revenus locatifs	82.006	76.191
- Effet des variations de périmètre	-6.499	-3.122
= Revenus locatifs à périmètre constant*	75.507	73.069



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.3. Coût moyen de la dette*

Aedifica utilise le coût moyen de la dette* et le coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes annualisées 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 €)	31/03/2024	31/12/2023
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.296.150	2.395.149
XXI. Charges d'intérêts nettes	-10.035	-45.004
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	310	2.181
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	348	1.393
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-37.714	-41.430
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,6%	1,7%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-705	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-40.550	-44.944
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,8%	1,9%

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

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

(x 1.000 €)	01/04/2023 - 31/03/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	271.870	265.810
XXI. Charges d'intérêts nettes	-43.632	-45.004
Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	5,9

4.5. Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Dettes financières non courantes et courantes	2.324.298	2.280.299
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-16.608	-18.253
Dette nette (IFRS)	2.307.690	2.262.046
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM)^o	271.870	265.810
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ^o	2.255	2.180
EBITDA (IFRS)	274.125	267.990
Dette nette / EBITDA	8,4	8,4

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



Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.6. Capitaux propres

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

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.658.046	3.575.862
- Effet de la distribution du dividende 2023	0	0
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2023	3.658.046	3.575.862
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-75.365	-63.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.582.681	3.511.954

4.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

4.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2024	31/03/2023
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	75.638	16.139
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	-877	50.369
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	74	-167
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-11.024	11.551
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-3.922	-22.097
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	77	44
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-133	-526
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	59.833	55.313
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	39.854.966
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	1,26	1,39
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	1,26	1,39



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 mars 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.658.046	3.658.046	3.658.046
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,93	76,93	76,93
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.443	1.443	1.443
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.656.603	3.656.603	3.656.603
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	3.656.603	3.656.603	3.656.603
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	132.310	132.310	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-75.365	-75.365	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-162.758	-162.758
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.537	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			132.435
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	322.466	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.081.175	3.594.414	3.671.441
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	85,83	75,59	77,21
(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	4.574.873	79%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.575.862	3.575.862	3.575.862
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	75,20	75,20	75,20
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.574.496	3.574.496	3.574.496
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.574.496	3.574.496	3.574.496
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	135.907	135.907	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-63.908	-63.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-162.758	-162.758
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.663	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			128.732
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	310.623	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.002.279	3.527.234	3.585.631
Nombre d'actions en circulation	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	84,17	74,18	75,41
<i>(x 1.000 €)</i>			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.484.235	79%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/03/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.215.916	1.180.610	656.715	1.084.190	1.116.440	90.258	419.185	14.815	5.778.129
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	20.595	11.360	31.250	31.085	-	-	-	-	94.290
Moins : Projets de développement	-6.573	-2.770	-7.805	-18.076	-60.880	-17.935	-24.583	-12.290	-150.912
Immeubles de placement en exploitation	1.229.938	1.189.200	680.160	1.097.199	1.055.560	72.323	394.602	2.525	5.721.507
Abattement des frais de transaction estimés	30.959	79.765	71.146	77.033	21.133	3.073	39.307	50	322.466
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.260.897	1.268.965	751.306	1.174.232	1.076.693	75.396	433.909	2.575	6.043.973
Revenus locatifs bruts annualisés	70.292	60.513	40.072	67.260	63.384	4.709	20.299	124	326.654
Charges immobilières ¹	-178	-1.102	-846	-836	-1.311	-149	-3	-279	-4.705
Revenus locatifs nets annualisés	70.114	59.410	39.227	66.424	62.073	4.561	20.296	-155	321.949
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-260	2.932	2.109	2.731	-	-	1.684	-	9.197
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	69.854	62.343	41.336	69.155	62.073	4.561	21.980	-155	331.146
EPRA NIY (en %)	5,6%	4,7%	5,2%	5,7%	5,8%	6,0%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,5%	5,9%	5,8%	6,0%	5,1%	0,0%	5,5%

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.7.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2024						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE) ⁴	EPRA Vacancy rate (en %)
<i>x 1.000 €</i>							
Secteur							
Belgique	16.748	16.535	500.580	70.032	-	64.211	0,0%
Allemagne	15.376	14.670	564.024	63.445	-	65.581	0,0%
Pays-Bas	9.605	8.880	347.485	42.182	75	42.935	0,2%
Royaume-Uni	16.990	16.504	320.502	69.991	-	74.390	0,0%
Finlande	14.988	14.128	279.989	63.384	26	61.652	0,0%
Suède	1.198	1.118	18.365	4.709	-	4.403	0,0%
Irlande	5.230	5.159	117.193	21.983	-	20.495	0,0%
Espagne	31	-43	15.449	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	80.166	76.951	2.163.587	335.851	101	333.791	0,0%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	29	40					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.677	1.660					
Réservé foncière	187	175					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	82.059	78.826					

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2023						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
<i>x 1.000 €</i>							
Secteur							
Belgique	16.569	16.249	507.949	72.566	-	61.128	0,0%
Allemagne	14.421	13.853	570.274	62.227	45	60.050	0,1%
Pays-Bas	9.107	8.513	355.370	37.368	284	38.343	0,7%
Royaume-Uni	14.782	14.125	313.388	62.538	-	59.994	0,0%
Finlande	13.462	12.033	258.627	56.125	257	55.703	0,5%
Suède	1.062	935	17.323	4.247	-	4.086	0,0%
Irlande	3.936	3.885	95.238	16.416	-	15.600	0,0%
Espagne	141	118	8.449	69	-	69	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	73.480	69.711	2.126.618	311.556	586	294.973	0,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	151	151					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.268	2.262					
Réserve foncière	-	-					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	75.900	72.124					

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

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

³ Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 mars 2024 ou 31 mars 2023.

⁴ En Belgique, les niveaux de la GHW sont basés sur les tarifs journaliers perçus dans les maisons de repos, qui devraient augmenter avec un décalage dans le temps par rapport à l'indexation des loyers.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2024	31/03/2023
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-12.571	-12.816
<i>Charges relatives à la location</i>	53	-291
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-38	68
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	-153	-91
<i>Frais techniques</i>	-709	-820
<i>Frais commerciaux</i>	9	-21
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-57	-2
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-1.693	-1.597
<i>Autres charges immobilières</i>	-592	-1.313
<i>Frais généraux de la société</i>	-9.178	-8.733
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-213	-16
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-12.571	-12.816
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	57	2
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-12.514	-12.814
Revenu locatif brut (C)	82.006	76.191
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	15,3%	16,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	15,3%	16,8%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	430	93

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2023 d'Aedifica (résumé des informations importantes sur les méthodes comptables) : Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc) qui sont directement liés aux projets de développement.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.7.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 31/03/2024 (3 mois)
	31/03/2024 (3 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE			
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions	58.682	-6	0	25.172	33.473	43	0	0	0	-	58.682
(2) Développement	42.154	1.578	7.239	961	3.217	15.046	3.721	5.180	5.212	-	42.154
(3) Immeubles en exploitation	1.136	0	589	160	267	63	9	48	-	-	1.136
Surface locative incrementale	63	-	-	-	-	63	-	-	-	-	63
Surface locative non incrementale	1.073	0	589	160	267	0	9	48	-	-	1.073
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	1.286	30	359	95	52	302	69	371	8	-	1.286
Total capex	103.258	1.602	8.187	26.388	37.009	15.454	3.799	5.599	5.220	-	103.258
Variation des montants provisionnés	-2.349	-30	-359	-727	-52	-733	-69	-371	-8	-	-2.349
Total capex en liquidités	100.909	1.572	7.828	25.661	36.957	14.721	3.730	5.228	5.212	-	100.909

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 2 mai 2024 – avant ouverture des marchés

4.7.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2024				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.427.294	-	12.863	27.265	1.412.892
Billet de trésorerie	312.175	-	-	-	312.175
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.829	-	-	-	584.829
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	19.237	-1	-	1.506	17.730
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.608	41	2.056	105	18.600
Dettes nettes (A)	2.326.927	-42	10.807	28.666	2.309.026
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.627.217	-	26.174	40.647	5.612.744
Actifs détenus en vue de la vente	94.290	-	14.402	682	108.010
Projets de développement	150.912	465	3.719	73	155.023
Réserve foncière	16.019	-	-	501	15.518
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	469	3	466
Actifs financiers	14.347	-	-	-	14.347
Total actifs de placement (B)	5.902.785	465	44.764	41.906	5.906.108
LTV (A/B)	39,42%				39,10%

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Billet de trésorerie	242.600	-	-	-	242.600
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.754	-	-	-	584.754
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	24.503	-	-	1.456	23.047
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.253	39	4.675	142	22.825
Dettes nettes (A)	2.286.549	-39	13.029	28.518	2.271.021
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Actifs détenus en vue de la vente	58.158	-	20.195	686	77.667
Projets de développement	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Réserve foncière	18.671	-	-	528	18.143
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	5	375	-	380
Actifs financiers	24.402	-	-	-	24.402
Total actifs de placement (B)	5.799.745	470	49.351	41.433	5.808.133
LTV (A/B)	39,42%				39,10%