

Le 21 février 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 »)

Résultats annuels de 2023

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget

- EPRA Earnings* de 219,6 millions €¹ (+21 % par rapport au 31 déc. 2022), ou 5,02 €/action
- Revenus locatifs atteignent 314,2 millions € (+15% par rapport au 31 déc. 2022)
- Augmentation de 5,2 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de plus de 5,8 milliards € au 31 décembre 2023

- 617 sites d'immobilier de santé avec plus de 46.900 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 413 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 245 millions € sont encore à investir. En 2023, 36 projets ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 309 millions €

Bilan solide et forte liquidité

- Taux d'endettement de 39,7 % au 31 décembre 2023
- Renforcement des fonds propres : 406 millions € levés sur les marchés des capitaux via deux augmentations de capital (dividende optionnel & émission de droits)
- Conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme pour 645 millions € (dont 540 millions € de refinancements et 105 millions € de nouveaux financements)
- 911 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 réaffirmée par S&P

Prévision

- Confirmation du dividende proposé de 3,80 €/action (brut ; distribution en mai 2024)
- L'EPRA Earnings* pour 2024 est estimé à 223 millions €, soit 4,70 €/action
- Le régime UK REIT permettra d'augmenter la contribution des flux de trésorerie d'exploitation britanniques aux résultats du groupe
- Dividende en hausse s'élevant à 3,90 €/action (brut) proposé pour l'exercice 2024

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

¹ Ce montant comprend un remboursement d'impôt non récurrent d'environ 9,0 millions € à la suite de l'obtention du régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas pour les exercices 2016 à 2021 (voir page 19). En excluant le remboursement d'impôt, l'EPRA Earnings* s'élève à 210,5 millions € (+16 % par rapport au 31 décembre 2022), ou 4,82 €/action.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA ²

Chiffres clés immobiliers	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ³	5.849	5.704
Nombre de bâtiments	617	622
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,8%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,3%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,4%	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 %)	5,2%	4,2%
Chiffres clés financiers	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs (en millions €)	314,2	273,1
EPRA Earnings* (en millions €)	219,6	181,4
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	24,5	331,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	15,4%	15,9%
Taux d'endettement (en %)	39,7%	43,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,7%	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	5,9	7,5
Ratio de couverture (en %)	95,8%	88,7% ⁵
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	5,1	6,6
Dette nette/EBITDA*	8,4	10,5
Chiffres clés par action	31/12/2023	31/12/2022
EPRA Earnings* (en €/action)	5,02	4,76
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	0,56	8,71
EPRA NRV* (en €/action)	84,17	88,20
EPRA NTA* (en €/action)	74,18	76,17
EPRA NDV* (en €/action)	75,41	80,37

² Voir la section 4.3 pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

³ 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.

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

⁵ Le ratio de couverture de 88,7 % 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 %.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

1. Résumé de l'activité de l'exercice 2023

Compte tenu de l'environnement de marché de 2023, Aedifica est restée disciplinée dans son utilisation du capital l'année dernière, se concentrant sur le renforcement de son bilan, l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. Cela a permis au Groupe d'afficher à nouveau d'excellents résultats - reflétés par une augmentation de l'EPRA Earnings* par action - tout en maintenant un taux d'endettement sain et le coût de la dette à des niveaux raisonnables.

La capacité d'Aedifica à réaliser ces résultats démontre la résilience du secteur de l'immobilier de santé, qui continuera à avoir besoin de capacités supplémentaires dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne. En outre, la résilience du secteur est également avérée par l'augmentation des taux d'occupation des opérateurs de soins de santé (voir page 14).

ACHÈVEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT ET GESTION DES ACTIFS

En 2023, Aedifica a ralenti le rythme de croissance de son portefeuille en raison de la volatilité du climat d'investissement. Bien qu'un certain nombre de nouveaux investissements - principalement en Finlande - aient encore été annoncés, le Groupe s'est principalement concentré sur l'achèvement de son programme d'investissement. Cela s'est traduit par l'achèvement de 36 projets pour un montant de près de 310 millions €. En outre, la gestion active du pipeline a permis de retirer neuf projets d'une valeur totale d'environ 82 millions € en 2023. Ces achèvements et retraits de projets ont réduit le programme d'investissement du groupe à environ 413 millions € à la fin de 2023 (voir Annexe 4). Environ 295 millions € de projets devraient être livrés en 2024, ce qui devrait conduire à une nouvelle réduction du programme d'investissement à environ 120 millions € d'ici la fin de l'année, en excluant l'ajout de nouveaux projets (voir page 10).

Aedifica s'est également concentrée sur la gestion des actifs. Le Groupe a continué à exécuter son programme de rotation des actifs en cédant dix-huit propriétés pour un montant total de près de 75 millions €, y compris cinq maisons de soins Orpea basées à Bruxelles et cédées à leur juste valeur (voir page 7). De plus, Aedifica a transféré les activités de certaines maisons de repos à de nouveaux opérateurs (voir page 8).

Fin décembre, le portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 617 sites d'une capacité d'environ 35.100 résidents et 11.800 enfants. La juste valeur du portefeuille immobilier* s'élevait à environ 5.849 millions € (contre 5.704 millions € au début de l'exercice).

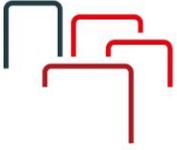
BILAN SOLIDE

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica affiche un bilan solide, ce qui a été confirmé à la fin du mois de juillet lorsque S&P a réaffirmé sa notation d'investissement BBB avec perspective stable. Le Groupe doit cette situation à l'augmentation de capital de 380 millions € réalisée début juillet, qui a permis de renforcer les fonds propres d'Aedifica et de réduire son taux d'endettement consolidé. Au 31 décembre, le taux d'endettement s'élevait à 39,7%, bien en-dessous du seuil de 45% que le Groupe s'impose dans sa politique financière.

Par ailleurs, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme pour un montant d'environ 645 millions €, dont 540 millions € de refinancement et 105 millions € de nouveaux financements. À la fin de l'année 2023, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 911 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Aedifica a réussi à maintenir le coût moyen de la dette*, y compris les commissions d'engagement, à un niveau raisonnable de 1,9% grâce à ses couvertures de taux d'intérêt couvrant près de 96% de la dette financière. L'échéance moyenne pondérée des couvertures est de 5,1 ans.

En outre, 50% des lignes de crédit tirées sont liées à des indicateurs de durabilité, ce qui souligne les efforts du groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

LA DURABILITÉ EN PRATIQUE

Aedifica a franchi de nombreuses autres étapes ESG en 2023 en continuant à mettre en pratique ses objectifs RSE. Le score de sa quatrième participation au GRESB en témoigne (voir section 6.1). Le Groupe a obtenu 75/100 pour l'année de référence 2022, une amélioration significative par rapport au score de l'année dernière (68/100), soulignant ses efforts pour réduire les émissions de carbone. De plus, le faible score du Sustainability Risk Rating a permis à Aedifica de figurer dans le nouvel indice BEL ESG.

Le Groupe a montré qu'il prenait ses responsabilités non seulement en termes de performances environnementales, mais aussi sur le plan social en tant qu'employeur. Le Groupe a obtenu le label « Great Place to Work » pour la troisième année consécutive et sa filiale finlandaise Hoivatilat a été reconnue par l'enquête Great Place to Work comme le septième meilleur lieu de travail en Europe.

En outre, Aedifica a continué à investir dans ses relations avec ses partenaires et sa communauté en 2023. Des journées communautaires ont été organisées dans huit résidences de soins, ce qui a donné lieu à environ 220 heures de bénévolat. De plus, les Operator Days (Journée des Opérateurs) en Belgique et au Royaume-Uni nous ont été permis d'échanger les meilleures pratiques avec nos partenaires. Une nouvelle enquête auprès des opérateurs a également été menée.

RÉSULTATS SOLIDES SOUTENANT UN DIVIDENDE EN HAUSSE

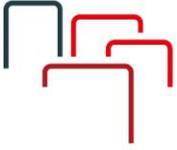
En 2023, le portefeuille d'Aedifica a généré un revenu locatif de 314,2 millions €, soit une augmentation d'environ 15% par rapport à l'année dernière. Cette augmentation est due non seulement à l'achèvement des projets, mais aussi à l'indexation des loyers, qui s'élève à 5,6% à périmètre constant. L'EPRA Earnings* a ainsi dépassé le budget pour atteindre 219,6 millions € (181,4 millions € en 2022, soit une augmentation d'environ 21%), soit 5,02 € par action. Cet excellent résultat est soutenu par un remboursement d'impôt unique d'environ 9,0 millions € suite à l'obtention du régime Fiscale Beleggingsintellingien (FBI) aux Pays-Bas pour les exercices 2016 à 2021 (voir section 4.4). Le bénéfice total d'Aedifica a diminué à la suite de changements, sans effet de trésorerie, dans la valorisation du portefeuille et des instruments de couverture des taux d'intérêt et s'est élevé à 24,5 millions €.

Ces résultats solides permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de proposer à l'Assemblée générale annuelle du 14 mai 2024 un dividende brut total de 3,80 € par action pour l'exercice 2023.

En ce qui concerne l'exercice 2024, l'EPRA Earnings* devrait augmenter pour atteindre 223 millions €. En tenant compte du nombre plus élevé d'actions résultant des augmentations de capital de 2023, l'EPRA Earnings* par action devrait s'élever à 4,70 €. Le Conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 3% à 3,90 € par action.



*Helsinki Ensikodintie à Helsinki (FI)
Refuge achevé en novembre 2023*



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

2. Evénements importants

2.1. Investissements, réceptions et cessions en 2023

- Plus de 110 millions € de nouveaux investissements et développements

Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans vingt sites pour un montant total d'environ 112,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Réception/ exécution	Contrat	Exploitant
Belgique				1,5	-			
Bree Witte Torenstraat	Réserve foncière	Bree	14/09/2023	1,5	-			
Finlande				11,5	81,5			
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
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 Liikuntapäiväkot
Oulu Siilotie K21	Développement	Oulu	26/05/2023	-	29,5	Q4 2024	15 ans - NN	Locataires multiples
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
Kerava Pianonsoittajankatu	Développement	Kerava	02/09/2023	-	7,5	Q3 2024	20 ans - NN	Ikifit
Nokia Tähtisumunkatu	Développement	Nokia	30/11/2023	3	-	-	15 ans - NN	HDL
Rovaniemi Koulukaari	Acquisition	Rovaniemi	29/12/2023	3,5	-	-	20 ans - NN	Municipalité de Rovaniemi
Oulu Mäntypellonpolku	Acquisition	Oulu	29/12/2023	5	-	-	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Suède ³				5				
Österåker Singö 10:2	Acquisition	Österåker	13/10/2023	2,5	-	-	15 ans - NN	Ambea
Bergshammar Ekeby 6:66	Acquisition	Nyköping	13/10/2023	2,5	-	-	15 ans - NN	MoGård
Espagne				1	12			
Zamora Av. de Valladolid	Acquisition & développement	Zamora	28/04/2023	1	12	Q4 2024	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				19	93,5			

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 Annexe 4).

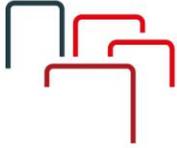
³ Les montants en SEK ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



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



Oulu Mäntypellonpolku à Oulu (FI)
Crèche acquise en décembre 2023



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

- 36 projets achevés pour près de 310 millions €

En 2023, Aedifica a achevé 36 projets de développement pour un montant total d'environ 309 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Belgique				3		
Bois de la Pierre	Rénovation & extension	Wavre	24/05/2023	3	27 ans - NNN	Pierre Invest SA
Allemagne				32		
Seniorenquartier Langwedel ²	Développement	Langwedel	10/03/2023	3	30 ans - NNN	Specht & Tegeler
Seniorenquartier Sehnde	Développement	Sehnde	17/03/2023	12	30 ans - NNN	Specht & Tegeler
Am Stadtpark	Rénovation	Berlin	30/03/2023	7	WAULT 22 ans - NN	Vitanas
Rosengarten	Rénovation	Berlin	30/10/2023	10	WAULT 20 ans - NN	Vitanas
Pays-Bas				38		
HGH Amersfoort	Rénovation	Amersfoort	01/01/2023	1	WAULT 21 ans - NNN	Korian NL
Residence Coestraete	Redéveloppement	Zwolle	01/05/2023	5	25 ans - NNN	Valuas
Amadeushuis Alphen a/d Rijn 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 NL
Amadeushuis Waarder ³	Développement	Waarder	05/06/2023	5	15 ans - NN	Stichting Fundis
Hof van Waal	Développement	Tiel	14/07/2023	7	20 ans - NNN	Saamborgh
HGH Almere ⁴	Développement	Almere	21/12/2023	7	20 ans - NNN	Korian NL
Royaume-Uni ⁵				45		
The Mayfield Care Home	Développement	Whitby	16/03/2023	18	35 ans - NNN	Danforth
Edingley Lodge ⁶	Rénovation	Edingley	17/04/2023	3	25 ans - NNN	Barchester
St. Joseph's ⁷	Rénovation & extension	St Helier	02/08/2023	7	WAULT 24 ans - NNN	LV Care Group
Le Petit Bosquet	Extension	St Lawrence	14/08/2023	4	WAULT 24 ans - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Développement	Sleaford	29/11/2023	13	35 ans - NNN	Torwood Care
Finlande				68,5		
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 Jahtivouhintie	Développement	Oulu	28/06/2023	9,5	25 ans - NN	Municipalité de Oulu
Espoo Ylismäenkujja	Développement	Espoo	30/06/2023	1	15 ans - NN	Pilke
Oulu Upseerinkatu	Développement	Oulu	14/07/2023	2,5	15 ans - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Tuusula Temmontie	Développement	Tuusula	13/10/2023	2,5	20 ans - NN	Kuntoutumiskoti Metsätähti
Helsinki Ensikodintie	Développement	Helsinki	03/11/2023	16	30 ans - NN	Helsingin Ensikoti
Tampere Teräskatu	Développement	Tampere	30/11/2023	9	20 ans - NN	Municipalité de Tampere
Oulu Vaarapiha	Développement	Oulu	30/11/2023	15,5	15 ans - NN	Nonna Group
Nokia Tähtisumunkatu	Développement	Nokia	30/11/2023	3,5	15 ans - NN	HDL
Nurmijärvi Laidunalue	Extension	Nurmijärvi	15/12/2023	2	15 ans - NN	Touhula
Irlande				122,5		
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
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
St. Doolagh's	Développement	Balgriffin	21/09/2023	17	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dunshaughlin Business Park	Développement	Dunshaughlin	17/11/2023	18,5	25 ans - NNN	Grace Healthcare
Total				309		

¹ Les montants d'investissement pour les projets de développement achevés comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception des montants d'investissement pour les projets de développement The Mayfield Care Home, Sleaford Ashfield Road et Dunshaughlin Business Park, qui comprennent également la valeur contractuelle du terrain. 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.

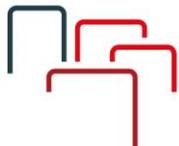
³ Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁴ Ce projet a été développé dans le cadre de la joint-venture avec le groupe Clariane. Aedifica et Clariane ont financé chacun 50% du budget total. Ce tableau ne prend en compte que la partie du budget qui a été financée par Aedifica.

⁵ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

⁶ Ce projet n'a pas été inclus dans le programme d'investissement.

⁷ Achèvement partiel.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

- Cessions en Belgique, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande

Au cours de l'exercice 2023, dix-huit sites en Belgique, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Finlande ont été cédés pour un montant total de 74,3 millions € afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Par ailleurs, le 21 décembre 2023, un autre contrat de vente a été signé pour Am Schäfersee à Berlin pour un montant de 7,5 millions €. L'accord est soumis aux conditions habituelles en Allemagne, qui sont principalement d'ordre administratif et devraient être satisfaites dans les prochaines semaines. Le Groupe recevra alors le prix de vente de la part de l'acheteur.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Belgique			37,5
Bel-Air	Schaerbeek	30/10/2023	
Jardins de Provence	Anderlecht	30/10/2023	
New Philip	Forest	30/10/2023	
Résidence du Golf	Anderlecht	30/10/2023	
Résidence Service	Uccle	29/11/2023	
Pays-Bas			2,4
Hilversum SVE	Hilversum	02/10/2023	
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	
Kajaani Valonkatu	Kajaani	20/06/2023	
Kontiolahti Päiväper	Kontiolahti	20/06/2023	
Kotka Loitsutie	Kotka	20/06/2023	
Mikkeli Ylännentie 10	Mikkeli	20/06/2023	
Oulu Paulareitti	Oulu	20/06/2023	
Sastamela Tyrväänkyl	Sastamela	20/06/2023	
Varkaus Kaura-ahonti	Varkaus	20/06/2023	
Varkaus Savontie	Varkaus	20/06/2023	
Ylivieska Alpuuminti	Ylivieska	20/06/2023	
Total			74,3

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

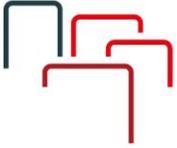
- Cession de 5 maisons de repos Orpea

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 propriétés d'Aedifica à Bruxelles (Bel-Air, Jardins de Provence, New Philip, Résidence Service & Résidence du Golf). Par conséquent, Aedifica a décidé de vendre ces immeubles et a négocié un accord global avec Orpea concernant la résiliation des baux des cinq établissements bruxellois et les conditions des baux des quatre établissements belges qui continuent d'être exploités par Orpea.

Fin 2023, toutes les maisons de repos ont été vendues à différents acheteurs. Comme indiqué dans le tableau ci-dessus, les cessions ont généré un montant total de 37,5 millions €, conformément à la dernière juste valeur du portefeuille estimée par les experts immobiliers indépendants d'Aedifica.

Outre ces cessions en Belgique, 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.

Au 31 décembre 2023, après le désinvestissement des cinq immeubles à Bruxelles, Orpea exploitait seize maisons de repos appartenant à Aedifica (BE : 4 ; DE : 5 ; NL : 7), représentant 3,2% des revenus locatifs contractuels du Groupe (BE : 1,0% ; DE : 1,1% ; NL : 1,1%). En outre, l'exposition totale d'Aedifica au marché bruxellois (tous locataires confondus) ne représente que 1,8% des revenus locatifs contractuels après la cession.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

2.2. Autres événements

- Transfert de l'exploitation de maisons de repos à de nouveaux opérateurs

En 2023, les activités de certaines maisons de soins ont été transférées à de nouveaux opérateurs afin de garantir la continuité des activités tout en réduisant de manière proactive les risques liés aux locataires. Les principaux transferts sont énumérés ci-dessous :

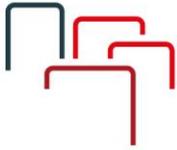
- L'exploitation de douze maisons de repos⁶ a été transférée d'EMVIA Living à Residenz Management⁷ et Specht & Tegeler. À la suite de ces transferts, Residenz Management et Specht & Tegeler exploitent désormais seize et sept maisons de repos appartenant à Aedifica, représentant respectivement 3,2% et 1,3% des revenus locatifs contractuels du Groupe, tandis qu'EMVIA Living exploite quatre établissements de soins appartenant à Aedifica, représentant 0,9% des revenus locatifs contractuels.
- L'exploitation du campus de soins Klein Veldekens a été transférée d'Astor ASBL à Armonea (qui fait partie du groupe Colisée). À la suite de ce transfert, Armonea exploite désormais 21 maisons de repos appartenant à Aedifica, représentant 6,5% des revenus locatifs contractuels du Groupe.



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

⁶ Seniorenquartier Kaemena Hof, Seniorenquartier Weyhe, Seniorenquartier Kaltenkirchen, Seniorenquartier Lübbecke, Schwerin, Seniorenquartier Espelkamp, Seniorenquartier Beverstedt, Seniorenquartier Wolfsburg, Seniorenquartier Sehnde, Seniorenquartier Cuxhaven, Seniorenquartier Schwerin et Seniorenresidenz Twistringen.

⁷ Une entité de Specht Gruppe.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

2.3. Événements importants après le 31 décembre 2023

- 25 millions € de nouveaux investissements aux Pays-Bas

Après le 31 décembre 2023, Aedifica a réalisé un nouvel investissement aux Pays-Bas pour un montant total d'environ 25 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (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	WALUT 19 ans - NNN	Korian NL
Total				25		

- 6 projets réalisés pour un montant de 34 millions €

Après le 31 décembre 2023, Aedifica a achevé six projets de son programme d'investissement en Allemagne, au Royaume-Uni et en Finlande pour un montant total d'environ 34 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Allemagne				4		
Haus Marxloh	Rénovation	Duisburg	31/01/2024	4	WALUT 22 ans - NN	Procuritas
Royaume-Uni ²				16		
Dawlish	Développement	Dawlish	15/02/2024	16	30 ans - NNN	Maria Mallaband
Finlande				14		
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	02/01/2024	3,5	15 ans - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Développement	Hollola	08/01/2024	2,5	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 ans - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 ans - NN	Esperi
Total				34		

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 à Dawlish, qui comprend également la valeur contractuelle du terrain. Pour les acquisitions réalisées après la levée des conditions suspensives, ce montant comprend la valeur d'acquisition conventionnelle des terrains et des bâtiments existants.

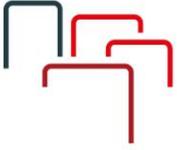
² Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

- Une cession au Royaume-Uni

Après le 31 décembre 2023, une maison de repos située au Royaume-Uni a été cédée afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Royaume-Uni ¹			3,2
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Total			3,2

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



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

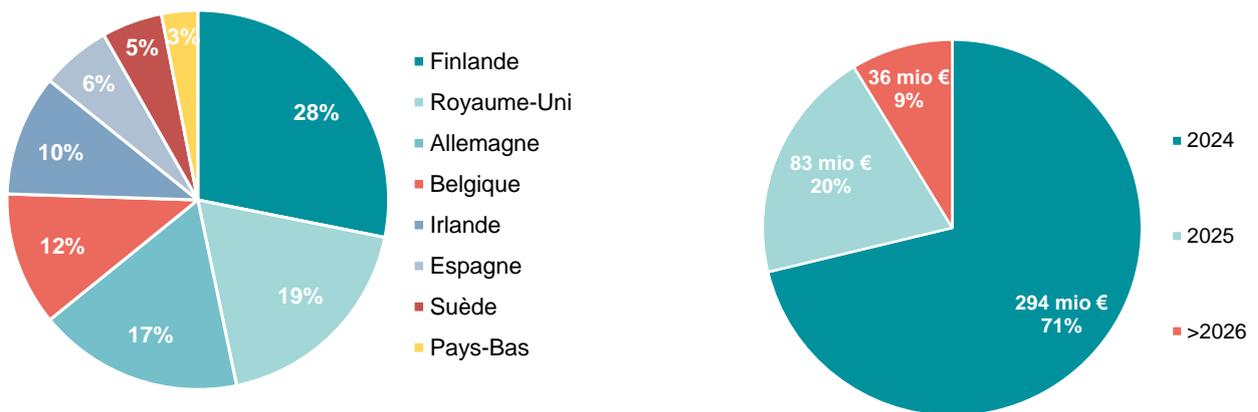
2.4. Programme d'investissement au 31 décembre 2023

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 413 millions € au 31 décembre 2023, dont environ 168 millions € ont déjà été dépensés et environ 245 millions € restent à investir (voir Annexe 4 pour un aperçu complet). Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,6 %.

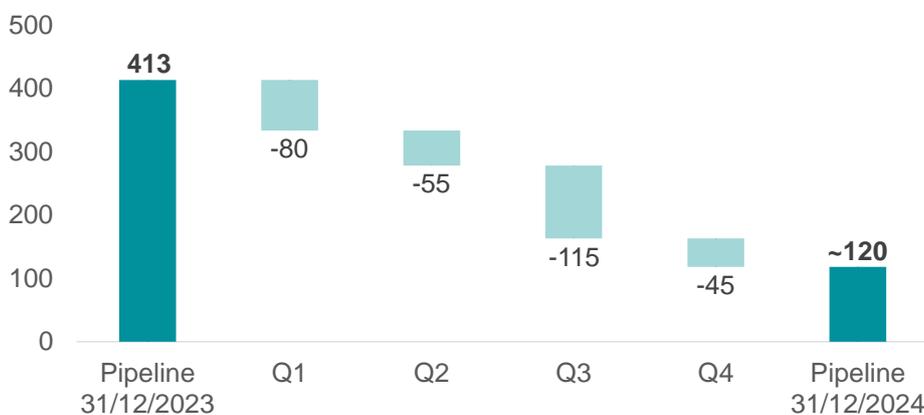
La gestion active du programme d'investissement a permis de retirer neuf projets d'une valeur totale d'environ 82 millions € en 2023. Il s'agit de cinq projets en Allemagne, de deux projets au Royaume-Uni, d'un projet de développement en Suède et du projet de rénovation Orpea à Bruxelles. De Volder Staete - un projet de développement aux Pays-Bas d'environ 13 millions € qui avait été retiré du pipeline l'année dernière - a été réintroduit.

Aedifica prévoit une nouvelle réduction de son programme d'investissement par l'achèvement de projets à environ 120 millions € d'ici la fin de 2024 (sans tenir compte de l'ajout de nouveaux projets au cours 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 (approximative, en millions €)
sur la base des dates d'achèvement anticipées et sans tenir compte de l'ajout de nouveaux projets*



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours de l'exercice 2023, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de huit banques. Au total, Aedifica a contracté des emprunts bancaires pour un montant de 645 millions €, dont 540 millions € de refinancements et 105 millions € de nouveaux financements. Les prêts ont des échéances comprises entre 2026 et 2030.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2023 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2024	170	65	243
31/12/2025	531	146	-
31/12/2026	730	408	-
31/12/2027	545	413	-
31/12/2028	552	392	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	626	616	-
Dettes totales au 31 décembre 2023	3.196	2.042	243

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 décembre 2023 (0,86632 €/£).

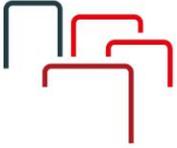
Au 31 décembre 2023, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 4,4 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 1.154 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 911 millions €.

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 1.282 millions €, dont 1.012 millions € sont tirés au 31 décembre 2023 (50% 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 augmenté en raison de la hausse des taux d'intérêts, mais reste à un niveau raisonnable de 1,9 % (31 décembre 2022 : 1,4%) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 31 décembre 2023, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 95,8 %, 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 5,1 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 31 décembre 2023, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 39,7 %.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

3.2. Capital

En 2023, Aedifica a réalisé deux augmentations de capital, ce qui a permis au Groupe de lever environ 406 millions €. Ces augmentations de capital ont permis de renforcer les fonds propres d'Aedifica et de financer en partie des projets de développement tout en maintenant un bilan solide.

- 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).

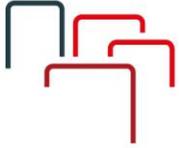
- Augmentation de capital de 380,4 millions €

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 €.

3.3. Notation financière

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



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

4. Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2023

4.1. Patrimoine au 31 décembre 2023

Au cours de l'exercice 2023, la **juste valeur des immeubles de placement**⁸ a augmenté d'environ 145 millions €, passant d'une juste valeur de 5.704 millions € à 5.849 millions €. Cette valeur de 5.849 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁹ (5.680 millions €) et les projets de développement (169 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 (-122,6 millions €, ou -2,2 %). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante pour l'ensemble de l'année 2023 :

- | | |
|---|--|
| - Belgique : -26,9 millions € (-2,1 %) | - Finlande : -17,0 millions € (-1,7 %) |
| - Allemagne : -66,6 millions € (-5,6 %) | - Suède : -6,8 millions € (-8,8 %) |
| - Pays-Bas : -19,8 millions € (-3,1 %) | - Irlande : -7,6 millions € (-2,6 %) |
| - Royaume-Uni : +22,0 millions € (+2,3 %) | - Espagne : +0,1 million € |

A la suite de la hausse des taux d'intérêt à long terme, les valorisations des experts ont diminué de 1,9 % à périmètre constant en 2023 (-0,6 % au quatrième trimestre), hors impact de la conversion des devises. C'est en Allemagne et en Suède que cette baisse a été la plus prononcée. Au Royaume-Uni, en revanche, une augmentation de la valorisation du portefeuille a été enregistrée en raison de la solide performance opérationnelle des locataires. Celle-ci est soutenue par l'occupation sous-jacente des résidents de 91 % pour le portefeuille stabilisé à la fin du mois de septembre et une couverture locative en hausse. Au 30 septembre 2023, la couverture locative¹⁰ sur 12 mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,0x.

Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 617 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de près de 35.100 résidents et plus de 11.800 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.190.000 m². Le **taux d'occupation global**¹¹ du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille total s'élève à 19 ans.

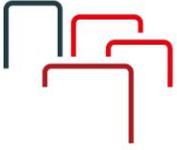
- | | |
|---|--|
| - 1.236 millions € en Belgique (80 sites) | - 651 millions € aux Pays-Bas (72 sites) |
| - 1.157 millions € en Allemagne (100 sites) | - 393 millions € en Irlande (22 sites) |
| - 1.046 millions € au Royaume-Uni (114 sites) | - 75 millions € en Suède (26 sites) |
| - 1.027 millions € en Finlande (201 sites) | - 3 millions € en Espagne (2 sites) |

⁸ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁹ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*, un droit d'utilisation sur terrains de 73 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 et une réserve foncière de 19 millions €.

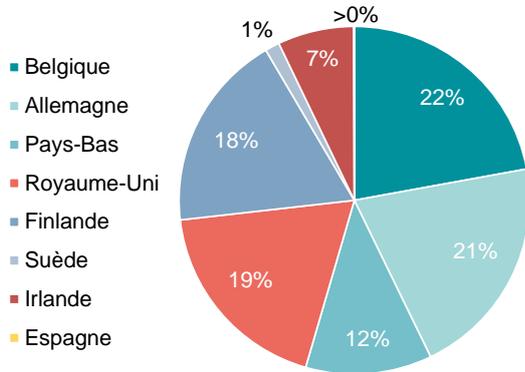
¹⁰ La couverture locative est calculée en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.

¹¹ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.

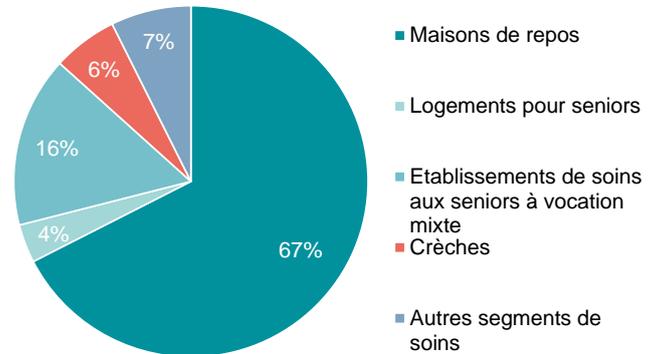


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

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

Après la pandémie de COVID-19, les exploitants de maisons de repos à travers l'Europe voient leurs taux d'occupation augmenter à nouveau et tendre vers les niveaux d'avant la pandémie, ce qui démontre la résilience du secteur. Dans tous les pays, les taux d'occupation des opérateurs pour les actifs stabilisés sont largement supérieurs à 80 % et augmentent d'année en année. Pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter un échantillon représentatif de données, le tableau ci-dessous présente les taux d'occupation des opérateurs au 30 septembre 2023, ainsi que leur croissance d'une année sur l'autre (exprimée en points de base). Seuls les actifs « stabilisés »¹² sont pris en compte dans le tableau.

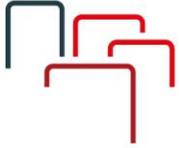
Taux d'occupation des opérateurs	30/09/2023	Croissance annuelle (en points de base) à périmètre constant	Taux de couverture ¹³
Belgique	95%	+365	87%
Allemagne	83%	+410	77%
Pays-Bas	85%	+360	66%
Royaume-Uni	91%	+210	94%
Irlande	94%	+160	100%



Oulu Vaaraphiha à Oulu (FI)
Maison de repos achevée en novembre 2023

¹² Les actifs sont considérés comme « stabilisés » et inclus dans le champ d'application dès lors qu'ils sont opérationnels depuis au moins deux ans. Les actifs sont exclus du périmètre s'ils sont (partiellement) inoccupés pour des travaux de rénovation.

¹³ Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 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 5,8 %.

31/12/2023

(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	1.235.918	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%	-	-	-	-

31/12/2022

(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	1.299.390	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 (%) ¹	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-	-

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 décembre 2023 (0,86632 €/£ et 11,14082 €/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 2022 (0,88617 €/£ et 11,17069 €/SEK).



Sleaford Ashfield Road à Sleaford (UK)
Maison de repos achevée en novembre 2023



Hof van Waal à Tiel (NL)
Résidence de soins achevée en juillet 2023



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	314.174	273.132
Charges relatives à la location	-1.134	-1.589
Résultat locatif net	313.040	271.543
Charges opérationnelles*	-47.230	-41.869
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	265.810	229.674
Marge d'exploitation* (%)	84,9%	84,6%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-47.179	-36.239
Impôts	1.305	-11.970
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	318	362
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-675	-441
EPRA Earnings* (part du groupe)	219.579	181.386
Dénominateur (IAS 33)	43.706.129	38.113.384
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	5,02	4,76
EPRA Earnings*	219.579	181.386
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-50.878	123.242
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-143.636	84.877
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-856	787
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	-26.072	-18.103
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	24.314	-42.705
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-574	1.806
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	2.658	488
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	24.535	331.778
Dénominateur (IAS 33)	43.706.129	38.113.384
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	0,56	8,71

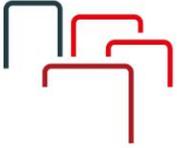
Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice 2023 s'élève à 314,2 millions €, soit une augmentation d'environ 15 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice précédent (273,1 millions €).

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2023.01 - 2023.03	2023.04 - 2023.06	2023.07 - 2023.09	2023.10 - 2023.12	2023.01 - 2023.12	2022.01 - 2022.12	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	18.022	18.247	18.479	18.502	73.250	67.432	+6,8%	+8,6%
Allemagne	14.969	15.368	15.466	15.357	61.160	56.738	+2,7%	+7,8%
Pays-Bas	9.206	9.444	9.672	9.881	38.203	33.571	+8,0%	+13,8%
Royaume-Uni	15.393	16.695	16.006	16.699	64.793	57.472	+3,3%	+15,0%
Finlande	13.462	13.576	13.390	13.841	54.269	44.725	+9,3%	+21,3%
Suède	1.062	1.047	1.015	1.102	4.226	3.917	+10,8%	+16,4%
Irlande	3.936	4.089	4.757	5.224	18.006	9.245	+4,6%	+94,8%
Espagne	141	58	37	31	267	32	-	-
Total	76.191	78.524	78.822	80.637	314.174	273.132	+5,2%	+15,0%

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 21 février 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 5,2 % se ventile en +5,6 % d'indexation des loyers, +0,1 % de négociation des loyers et -0,5 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (1,1 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 313,0 millions € (+15 % par rapport au 31 décembre 2022).

Le **résultat immobilier** atteint 312,9 millions € (31 décembre 2022 : 271,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 301,7 millions € (31 décembre 2022 : 262,6 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,4 % (31 décembre 2022 : 96,7 %).

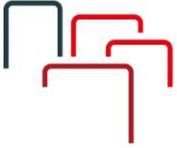
Après déduction des frais généraux de 35,7 millions € (31 décembre 2022 : 33,6 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 16 % à 265,8 millions € (31 décembre 2022 : 229,7 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 84,9 % (31 décembre 2022 : 84,6 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 45,0 millions € (31 décembre 2022 : 30,7 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 47,2 millions € (31 décembre 2022 : 36,2 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 décembre 2023 : un revenu de 1,3 millions € ; 31 décembre 2022 : une charge de 12,0 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 décembre 2023, 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 la période de 2016 à 2021 d'un montant d'environ 9,0 millions € (voir section 4.4).

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 5.9.1) atteint 219,6 millions € (31 décembre 2022 : 181,4 millions €), soit 5,02 € par action (31 décembre 2022 : 4,76 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation et compte tenu de l'augmentation du nombre d'actions résultant des augmentations de capital. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de >4,95 € par action qui avait été annoncée dans le rapport financier intermédiaire du troisième trimestre 2023.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

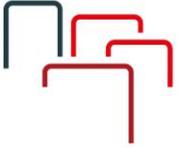
Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

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 l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁴ et des projets de développement** représente une diminution de 143,6 millions € sur la période écoulée (31 décembre 2022 : une augmentation de 84,9 millions €). Le changement des conditions de marché à la suite de la hausse des taux d'intérêt a entraîné une baisse des valorisations des experts (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. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires 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 31 décembre 2023 représente une charge de 50,9 millions € (31 décembre 2022 : un produit de 123,2 millions €) à la suite d'une légère baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du quatrième trimestre.
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 décembre 2023 : -0,9 million € ; 31 décembre 2022 : 0,8 million €) sont aussi prises en considération ici.
- **Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 26,1 millions € au 31 décembre 2023 contre une charge de 18,1 millions € au 31 décembre 2022) résultant du nouveau test de dépréciation au 31 décembre 2023. Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par l'augmentation du taux d'actualisation.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 24,3 millions € au 31 décembre 2023 contre une charge de 42,7 millions € au 31 décembre 2022) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. En 2023, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime FBI pour les filiales néerlandaises.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 24,5 millions € (31 décembre 2022 : 331,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 0,56 € (31 décembre 2022 : 8,71 €).

¹⁴ 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 31 décembre 2023. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et de la réserve foncière.



Le 21 février 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 pour ses filiales actives aux Pays-Bas. 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. 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. 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, aucune provision pour l'impôt des sociétés n'a été constituée dans les filiales néerlandaises. Aucune provision ne sera constituée pour 2024 non plus.

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 devrait commencer 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%.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

4.6. Bilan consolidé

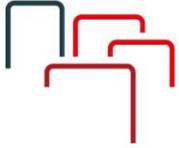
Bilan consolidé (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	5.848.515	5.703.734
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	254.372	258.587
Autres actifs	<u>73.924</u>	<u>123.219</u>
Total des actifs	6.176.811	6.085.540
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.511.954	3.163.877
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	63.908	118.908
Intérêts minoritaires	<u>5.039</u>	<u>6.564</u>
Capitaux propres	3.580.901	3.289.349
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.421.708	2.601.510
Autres passifs	<u>174.202</u>	<u>194.681</u>
Total des capitaux propres et du passif	6.176.811	6.085.540
Taux d'endettement (%)	39,7%	43,6%

Au 31 décembre 2023, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 95 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2022: 94 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹⁵, pour un montant de 5.849 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*** (31 décembre 2023 : 5.588 millions € ; 31 décembre 2022 : 5.449 millions €) augmentent de 139 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation est principalement attribuable à 262 millions € d'achèvement de projets de développement, à 65 million € d'opérations d'investissement et à 22 millions € de différences de taux de change, et est partiellement atténuée par -122 millions € de variation de la juste valeur des immeubles en exploitation, -72 millions € de cessions et -16 millions € de transferts vers la réserve foncière.
- Les **projets de développement** (31 décembre 2023 : 169 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 Annexe 4).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 décembre 2023 : 73 millions € ; 31 décembre 2022 : 70 millions €).
- Une **réserve foncière** de 19 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 117,6 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis, et les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Cela comprend principalement la participation de 25 % dans Immo SA qui s'élève à 35,5 millions € au 31 décembre 2023 (31 décembre 2022 : 40,4 millions €).

¹⁵ 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).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 4 % du total du bilan (31 décembre 2022 : 4 %).

Les **autres actifs** (31 décembre 2023 : 73,9 millions € ; 31 décembre 2022 : 123,2 millions €) comprennent la juste valeur des instruments de couverture.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 31 décembre 2023¹⁶, le capital de la Société s'élève à 1.255 millions € (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 :

- 3.512 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 décembre 2022 : 3.164 millions €, comprenant encore le dividende de 141,2 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2023) ;
- ou à 3.576 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2022 : 3.283 millions €, comprenant encore le dividende de 141,2 millions € qui a entretemps été distribué en mai 2023).

Au 31 décembre 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 2.422 millions € (31 décembre 2022 : 2.602 millions €), dont 2.280 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 39,7 % (31 décembre 2022 : 43,6 %).

Les **autres passifs** de 174,2 millions € (31 décembre 2022 : 194,7 millions €) représentent principalement les impôts différés (31 décembre 2023 : 138,7 millions € ; 31 décembre 2022 : 164,1 millions €), les revenus immobiliers perçus d'avance (31 décembre 2023 : 12,9 millions € ; 31 décembre 2022 : 13,6 millions €) et la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2023 : 9,8 millions € ; 31 décembre 2022 : 3,9 millions €).

¹⁶ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

4.7. Actif net par action

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

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹⁷ et après le paiement du dividende 2022 en mai 2023¹⁸, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 73,86 € au 31 décembre 2023 (75,84 € par action au 31 décembre 2022).

Actif net par action (en €)	31/12/2023	31/12/2022
Actif net après déduction du dividende 2022, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	73,86	75,84
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	1,34	2,98
Actif net après déduction du dividende 2022	75,20	78,83
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	39.855.243

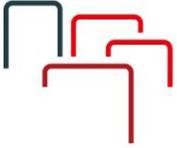
Nombre d'actions	31/12/2023	31/12/2022
Nombre total d'actions cotées en bourse°	47.550.119	39.855.243
Nombre total d'actions propres	277	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.549.842	39.854.966
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	43.706.129	38.113.384
Nombre de droits au dividende ^{oo}	43.862.078	38.152.107

¹ 379.474 nouvelles actions ont été admises à la cotation le 31 mai 2023 (ces nouvelles actions donnent droit au dividende intégral pour l'exercice 2023) et 7.315.402 nouvelles actions le 4 juillet 2023 (ces actions ont droit à un dividende à partir du 4 juillet 2023).

² Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

¹⁷ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +1,34 € par action au 31 décembre 2023 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 63,9 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹⁸ 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 septembre 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 (39.855.243).¹⁹ Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un benchmark indépendant en matière d'immobilier qui évalue les politiques de durabilité des sociétés immobilières. Chaque année, le GRESB évalue la performance de durabilité des biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5. Perspectives et dividende

5.1. Perspectives pour 2024

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.

En 2024, Aedifica continuera à se concentrer sur l'exécution du pipeline et la gestion (pro)active du portefeuille. Cependant, comme Aedifica s'attend - au moins aux premiers signes - à une amélioration progressive de la performance financière des opérateurs en Europe continentale en 2024 (sur la base des indications des opérateurs sur les tendances du marché local), et à une réouverture progressive des marchés de l'investissement (sur la base de la baisse des taux d'intérêt à long terme), la Société continuera à explorer les opportunités d'investissement. Avec un bilan solide et un ratio d'endettement d'environ 40%, Aedifica est en position de force pour poursuivre de nouvelles opportunités si et quand elles se présenteront.

Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, le Conseil d'administration estime que l'EPRA Earnings* pour l'exercice 2024 s'élèvera à 223 millions €, tandis que l'EPRA Earnings* par action s'élèvera à 4,70 €. Le dividende brut pour 2024, payable en mai 2025, est prévu d'augmenter de 3% à 3,90 € par action, ce qui représente un taux de distribution (consolidé) de 83 %.

Ces perspectives pour 2024 reposent sur les hypothèses opérationnelles et financières sous-jacentes suivantes :

- Des revenus locatifs de 330 millions €, à la suite des livraisons du pipeline et de l'indexation liée à l'IPC.
- La livraison de projets du pipeline engagé pour 295 millions € en 2023.
- Compte tenu de l'imprévisibilité des nouvelles opportunités d'investissement, le budget prévoit des investissements limités en complément du pipeline engagé. Ces hypothèses concernent principalement des projets de développement en Finlande, qui n'auront pas d'impact sur les revenus estimés pour 2024.
- La cession d'actifs non stratégiques au cours de l'année pour 100 millions €.
- Un coût moyen de la dette d'environ 2,2 % en 2024.
- Hypothèses de taux de change pour la livre sterling et la couronne suédoise de 0,877 €/£ et 11,655 €/SEK, respectivement.
- Impôts
 - o Filiales néerlandaises : le budget d'Aedifica pour l'exercice 2024 suppose que les exigences du FBI seront à nouveau respectées, et aucune régularisation de l'impôt courant n'a été incluse. L'évaluation finale de l'impôt sur les sociétés pour 2022 a été reçue au début de 2024, réduisant les impôts courants d'environ 4,2 millions € (voir section 4.4).
 - o Filiales britanniques : Aedifica a demandé à bénéficier du régime UK REIT, qui est effectif à partir du 1^{er} février 2024. Le budget comprend les impôts courants pour le mois de janvier et pour certaines activités limitées hors du champ d'application. Les actifs situés à Jersey et dans l'île de Man ne bénéficient pas du régime UK REIT. Comme le dividende d'AED UK Holdings Ltd sera payé pour la première fois en 2025, aucune retenue à la source n'a été incluse dans le budget pour l'exercice 2024 (voir section 4.5).



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.2. Dividende

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 en 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.

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. Aedifica continue d'améliorer tous ses scores de durabilité

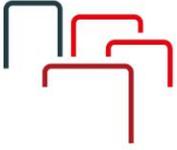
Les efforts d'Aedifica en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoignent les scores de plusieurs évaluations ESG. Dans le GRESB¹⁹, le groupe a obtenu un excellent score de 75/100 pour l'année de référence 2022, reflétant les efforts d'Aedifica pour réduire ses émissions de carbone. Cette amélioration de sept points par rapport à l'année dernière est significative, surtout si l'on considère que le score moyen de l'ensemble des participants au GRESB n'a progressé que d'un point.

Par ailleurs, le reporting d'Aedifica sur ses efforts dans le domaine de la responsabilité sociétale des entreprises en 2022 (publié dans le rapport annuel d'avril 2023 et le rapport sur les données environnementales de juin 2023) a reçu l'« EPRA sBPR Gold Award » pour la quatrième année consécutive.

Prix et repères en matière de RSE	2023	2022	2021	2020
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold
GRESB	75 **	68 **	66 **	57*
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,1)	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)
MSCI	A	A	BBB	BB

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

¹⁹ Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un benchmark indépendant en matière d'immobilier qui évalue les politiques de durabilité des sociétés immobilières. Chaque année, le GRESB évalue la performance de durabilité des biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

6.2. Aedifica est un « Great Place to Work » pour la troisième année consécutive

Pour la troisième année consécutive, Aedifica a mené une enquête auprès de ses employés en collaboration avec Great Place to Work. La troisième participation a davantage élargi la portée de l'enquête : bien que l'équipe finlandaise participe de son côté depuis longtemps, c'était la première fois que son enquête était entièrement intégrée à celle du groupe Aedifica. Avec un taux de participation de 90%, notre troisième enquête a de nouveau été un succès. Elle s'est traduite par un excellent indice de confiance de 82% pour l'ensemble du groupe. En outre, 89% des membres du personnel ont déclaré qu'ils recommanderaient Aedifica comme un lieu de travail agréable. À la suite de l'enquête et d'une analyse approfondie de la culture de l'entreprise, Aedifica a de nouveau été reconnue comme une « Great Workplace », ce qui lui permettra de porter le label Great Place to Work® Certified en 2024 également.



6.3. Hoivatilat est le 7^{ème} meilleur lieu de travail en Europe

En septembre, après avoir été reconnu en début d'année²⁰ comme le meilleur lieu de travail de Finlande (catégorie des petites entreprises) dans le cadre de l'enquête Great Place to Work, Hoivatilat a obtenu la septième place dans la compétition au niveau européen. L'équipe a mérité cette reconnaissance après des années d'efforts pour créer un environnement de travail stimulant et une culture d'entreprise chaleureuse et confiante. Pour en savoir plus sur la réussite de Hoivatilat, consultez le [site web d'Aedifica](#).

6.4. 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.



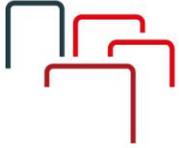
6.5. Community Days (Journées communautaires) en Belgique et en Finlande

Il y a quelques années, Aedifica a lancé son programme Community Days, offrant aux employés la possibilité de passer une journée de travail par an à faire du bénévolat dans l'un de nos établissements de soins, ce qui leur permet d'entrer en contact avec nos différentes parties prenantes. En 2023, le groupe a porté ses Community Days à un niveau supérieur en étendant le concept à son équipe finlandaise. Au total, 51 employés ont effectué 218 heures de bénévolat dans huit résidences de soins.

6.6. Journées des opérateurs fructueuses et participation accrue à l'enquête

En 2023, Aedifica a organisé deux Journées des opérateurs à Gand et à Louvain pour aider ses locataires belges à résoudre leurs problèmes immobiliers. Tous les trois ans, dans chacun des pays où elle opère, Aedifica invite ses locataires à participer aux Journées des opérateurs afin d'échanger des connaissances et des bonnes pratiques sur des sujets tels que la gestion efficace des biens immobiliers, les

²⁰ Voir le rapport financier intermédiaire du premier trimestre d'Aedifica publié le 10 mai 2023.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

investissements dans l'innovation, les nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier et les risques et opportunités liés au changement climatique. Ces deux éditions en Belgique – axées sur les opportunités de durabilité dans les soins résidentiels aux personnes âgées – ont été un succès avec plus de 300 représentants présents.

Aedifica a également mené une nouvelle enquête sur l'engagement des opérateurs afin de mieux comprendre les domaines dans lesquels elle peut encore améliorer la collaboration avec ses locataires. Avec un taux de réponse de 32% supérieur à celui de 2021, les locataires ont à nouveau manifesté leur intérêt pour l'enquête. Les principales priorités des opérateurs sont restées largement les mêmes : trouver du personnel qualifié et améliorer les taux d'occupation restent les plus grandes préoccupations de nos locataires.

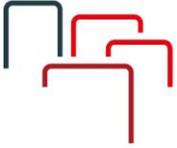
7. Calendrier financier²¹

Calendrier financier	
Rapport financier annuel 2023	Début avril 2024
Résultats intermédiaires au 31/03/2024	02/05/2024
Assemblée générale ordinaire 2024	14/05/2024
Date ex-coupon n° 34	16/05/2024
Païement 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

8. Rapport du commissaire

Le commissaire, EY Bedrijfsrevisoren SRL, représenté par M. Joeri Klaykens, confirme avoir contrôlé sur le fond les comptes annuels consolidés, établis conformément aux International Financial Reporting Standards acceptés dans l'Union européenne, et confirme que le contrôle n'a pas révélé de correction significative à apporter aux données comptables provenant des comptes annuels consolidés et figurant dans ce communiqué de presse.

²¹ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 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 d'environ 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 plus de 5,8 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 2,6 milliards € au 20 février 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





Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
I. Revenus locatifs	314.174	273.132
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-1.134	-1.589
Résultat locatif net	313.040	271.543
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.193	3.934
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	-7.205	-3.979
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-90	355
Résultat immobilier	312.938	271.853
IX. Frais techniques	-3.169	-3.373
X. Frais commerciaux	-58	-29
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-114	-53
XII. Frais de gestion immobilière	-6.452	-4.655
XIII. Autres charges immobilières	-1.424	-1.110
Charges immobilières	-11.217	-9.220
Résultat d'exploitation des immeubles	301.721	262.633
XIV. Frais généraux de la société	-35.740	-33.556
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-171	597
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	265.810	229.674
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-856	787
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-143.636	84.877
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-26.072	-18.103
Résultat d'exploitation	95.246	297.235
XX. Revenus financiers	3.006	1.606
XXI. Charges d'intérêts nettes	-45.004	-30.651
XXII. Autres charges financières	-5.181	-7.194
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-50.878	123.242
Résultat financier	-98.057	87.003
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-256	2.168
Résultat avant impôt	-3.067	386.406
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	25.565	-54.345
XXVI. Exit tax	54	-330
Impôt	25.619	-54.675
Résultat net	22.552	331.731
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	-1.983	-47
Part du groupe	24.535	331.778
Résultat de base par action (€)	0,56	8,71
Résultat dilué par action (€)	0,56	8,71



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

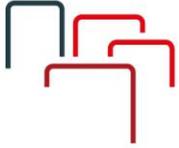
Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

2. Etat du résultat global

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
I. Résultat net	22.552	331.731
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	-2.293	17.972
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	14.242	-38.498
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-2.484	5.369
Résultat global	32.017	316.574
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-1.983	-47
Part du groupe	34.000	316.621

3. Bilan consolidé

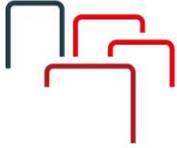
ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	117.597	143.669
B. Immobilisations incorporelles	1.663	1.857
C. Immeubles de placement	5.790.357	5.619.701
D. Autres immobilisations corporelles	2.184	2.573
E. Actifs financiers non courants	98.665	132.322
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	3.023	4.662
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	35.985	40.824
Total actifs non courants	6.049.474	5.945.608
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	58.158	84.033
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	23.290	23.577
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9.384	10.273
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.253	13.891
G. Comptes de régularisation	18.252	8.158
Total actifs courants	127.337	139.932
TOTAL DE L'ACTIF	6.176.811	6.085.540



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/12/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.203.638	1.006.881
B. Primes d'émission	1.719.001	1.516.108
C. Réserves	628.688	428.018
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	481.914	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	4.344	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	64	-13.629
h. Réserve pour actions propres	-31	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-244	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-112.367	-71.715
m. Autres réserves	-3.277	250
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.909	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	24.535	331.778
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.575.862	3.282.785
II. Intérêts minoritaires	5.039	6.564
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.580.901	3.289.349
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.958.750	2.017.256
a. Etablissements de crédit	1.166.915	1.240.399
c. Autres	791.835	776.857
C. Autres passifs financiers non courants	90.943	82.232
a. Instruments de couvertures autorisés	9.760	3.858
b. Autres	81.183	78.374
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	251	375
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	138.658	164.117
Total des passifs non courants	2.188.602	2.263.980
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	321.549	435.164
a. Etablissements de crédit	78.949	172.164
c. Autres	242.600	263.000
C. Autres passifs financiers courants	2.798	3.487
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	57.177	66.853
a. Exit tax	44	5.990
b. Autres	57.133	60.863
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	25.784	26.707
Total des passifs courants	407.308	532.211
TOTAL DU PASSIF	2.595.910	2.796.191
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.176.811	6.085.540



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

4. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2023	Inv. futur
Projets en cours		347	168	179
Réception 2024		228	140	88
BE		11	5	6
Résidence Véronique	Vulpia	10	5	5
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		35	28	7
Seniorenquartier Gera ²	Specht Gruppe	16	14	1
Haus Marxloh ³	Procuritas	4	4	0
Fredenbeck ²	Specht & Tegeler	15	10	5
NL		13	7	6
De Volder Staete	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	7	6
UK		33	15	18
Projets North Bay Group	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	6	10
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	9	7
FI		60	42	18
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	9	8	2
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	51	35	16
SE		21	15	7
Suède – pipeline 2024	Locataires multiples	21	15	7
IE		43	22	21
Altadore	Virtue	1	0	1
Dublin Stepside ²	Virtue	26	18	8
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	4	12
ES		12	6	6
Tomares Miró	Neurocare Home	12	6	6
Réception 2025		83	25	58
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		1	0	1
St. Joseph's	LV Care Group	1	0	1
FI		49	23	26
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	23	11	12
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	19	9	10
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	7	3	4
ES		13	1	12
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	13	1	12
Réception 2026		5	1	5
DE		5	1	5
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Réception 2027		30	1	29
DE		30	1	29
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	30	1	29
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		67	0	67
Réception 2024		67	0	67
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		42	0	42
Dawlish ³	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	Maria Mallaband	15	0	15
FI		7	0	7
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	0	7
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		413	168	245
Variation de juste valeur			-2	
Arrondi			3	
Montant au bilan			169	

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 décembre 2023 (0,86632 €/£ et 11,14082 €/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 décembre 2023 (voir section 2.3 ci-dessus).

Après le 31 décembre 2023, un montant de 34 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé à la suite de l'achèvement de six projets (voir section 2.3 ci-dessus).



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5. 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 communiqué annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

5.1. Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement en exploitation	5.529.564	5.365.071
+ Droits d'utilisation sur terrains	73.172	70.335
+ Projets de développement	168.950	184.295
+ Réserve foncière	18.671	-
Immeubles de placement	5.790.357	5.619.701
+ Actifs détenus en vue de la vente	58.158	84.033
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.848.515	5.703.734
- Projets de développement	-168.950	-184.295
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.679.565	5.519.439

5.2. 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 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Revenus locatifs	314.174	273.132
- Effet des variations de périmètre	-36.939	-9.546
= Revenus locatifs à périmètre constant*	277.235	263.586



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.3. Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

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

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

31/12/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
Résultat locatif net (b)	72.700	60.969	38.186	64.439	54.247	4.226	18.006	267	-	313.040
Résultat immobilier (c)	72.691	60.955	38.148	64.434	54.249	4.187	18.007	267	-	312.938
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-	301.721
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-35.911	265.810
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,4%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										84,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.230

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	273.132
Résultat locatif net (b)	67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	271.543
Résultat immobilier (c)	67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	271.853
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	262.633
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	229.674
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										84,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										41.869



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.4. Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
XX. Revenus financiers	3.006	1.606
XXI. Charges d'intérêts nettes	-45.004	-30.651
XXII. Autres charges financières	-5.181	-7.194
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-47.179	-36.239

5.5. Coût moyen de la dette*

Aedifica utilise le coût moyen de la dette* et le coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes annualisées déduit des intérêts refacturés et des charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à la norme IFRS 16 (et les commissions sur les lignes de crédit non utilisées) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.395.149	2.263.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-45.004	-30.651
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	2.181	1.183
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.393	951
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-41.430	-28.517
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,7%	1,3%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-3.514	-3.437
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-44.944	-31.954
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,9%	1,4%

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

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	265.810	229.674
XXI. Charges d'intérêts nettes	-45.004	-30.651
Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	5,9	7,5



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.7. Dette nette/EBITDA*

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

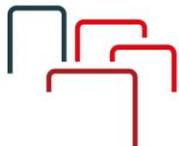
(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Dettes financières non courantes et courantes	2.280.299	2.452.420
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-18.253	-13.891
Dette nette (IFRS)	2.262.046	2.438.529
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM)^o	265.810	229.674
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ^o	2.180	1.868
EBITDA (IFRS)	267.990	231.542
Dette nette / EBITDA	8,4	10,5

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

5.8. Capitaux propres

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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.575.862	3.282.785
- Effet de la distribution du dividende 2022	0	-141.163
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2022	3.575.862	3.141.622
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-63.908	-118.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.511.954	3.022.714



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.9. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

5.9.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2023	31/12/2022
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	24.535	331.778
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	143.636	-84.877
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	856	-787
(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	26.072	18.103
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	50.878	-123.242
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-24.314	42.705
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	574	-1.806
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.658	-488
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	219.579	181.386
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	43.706.129	38.113.384
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	5,02	4,76
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	5,02	4,76



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.9.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

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 cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	84,17	74,18	75,41
(x 1.000 €)	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.484.235	79%	100%

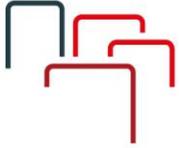


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – 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	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 31 décembre 2023. Ce montant correspond au dividende brut relatif à l'exercice 2022 qui a été distribué en mai 2023.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

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

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%

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.



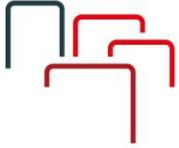
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.9.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2023						
	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	67.230	65.871	507.949	70.223	-	63.987	0,0%
Allemagne	59.695	57.212	564.024	62.016	-	62.636	0,0%
Pays-Bas	37.950	35.567	345.576	40.247	75	40.897	0,2%
Royaume-Uni	62.421	59.753	312.658	66.550	-	70.965	0,0%
Finlande	53.464	51.894	270.261	59.486	257	60.315	0,4%
Suède	4.226	3.784	17.305	4.578	-	4.552	0,0%
Irlande	18.001	17.752	117.193	21.990	-	20.365	0,0%
Espagne	106	27	15.449	124	-	125	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	303.093	291.860	2.150.415	325.213	332	323.842	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	5.190	5.154					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.835	3.786					
Réservé foncière	921	920					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	313.040	301.721					
Immeubles de placement – Données de location							
	31/12/2022						
	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	66.273	65.641	534.633	70.880	-	65.644	0,0%
Allemagne	54.204	52.580	570.274	61.103	-	58.542	0,0%
Pays-Bas	32.884	30.883	355.370	36.043	692	37.287	1,9%
Royaume-Uni	54.820	52.855	310.210	61.328	-	58.474	0,0%
Finlande	44.555	42.484	257.350	51.779	561	55.513	1,0%
Suède	3.914	3.435	17.323	3.866	-	4.030	0,0%
Irlande	9.245	9.107	96.816	15.379	-	14.743	0,0%
Espagne	32	32	8.449	75	-	75	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	265.927	257.017	2.150.425	300.453	1.253	294.308	0,4%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	330	330					
Immeubles détenus en vue de la vente	5.286	5.286					
Réserve foncière	-	-					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	271.543	262.633					

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 décembre 2023 ou 31 décembre 2022.
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.



Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.9.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-48.364	-43.458
<i>Charges relatives à la location</i>	-1.134	-1.589
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-12	-45
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	-90	355
<i>Frais techniques</i>	-3.169	-3.373
<i>Frais commerciaux</i>	-58	-29
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-114	-53
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-6.452	-4.655
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.424	-1.110
<i>Frais généraux de la société</i>	-35.740	-33.556
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-171	597
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-48.364	-43.458
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	114	53
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-48.250	-43.405
Revenu locatif brut (C)	314.174	273.132
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	15,4%	15,9%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	1.085	422

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2022 d'Aedifica (résumé des principales méthodes comptables appliquées) : Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc) qui sont directement liés aux projets de développement.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.9.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 31/12/2023
	31/12/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<i>x 1.000 €</i>											
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	-	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	-	149	-	-	959
Surface locative non incrementale	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	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

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	-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

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 21 février 2024 – avant ouverture des marchés

5.9.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2023				
	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	1.452.945	-	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 Fair Value	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%

EPRA LTV*	31/12/2022				
	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 juste valeur	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%