

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire **3^{ème} trimestre 2023**

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget

- EPRA Earnings* de 167,3 millions €¹ (+24 % par rapport au 30 sept. 2022), ou 3,95 €/action
- Revenus locatifs atteignent 233,5 millions € (+17% par rapport au 30 sept. 2022)
- Augmentation de 5,2 % des revenus locatifs à périmètre constant* au cours des 9 premiers mois de 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 30 septembre 2023

- 611 sites d'immobilier de santé avec environ 46.800 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 513 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 318 millions € sont encore à investir. Au cours du 3^{ème} trimestre, 7 projets du pipeline ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 91 millions €

Bilan solide et forte liquidité

- Taux d'endettement de 39,7 % au 30 septembre 2023
- Renforcement des fonds propres : 406 millions € levés sur les marchés des capitaux via deux augmentations de capital (dividende optionnel & émission de droits) depuis le début de l'année
- Conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme pour 445 millions € depuis le début de l'année (dont 105 millions € de nouveaux financements)
- 929 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

Perspectives pour 2023

- L'estimation de l'EPRA Earnings* par action pour l'ensemble de l'exercice 2023 est revue à la hausse à au moins 4,95 €/action (précédemment 4,85 €/action), y compris un résultat EPRA non récurrent de 0,21 €/action suite à l'obtention du régime FBI pour les filiales néerlandaises
- La prévision de dividende total de 3,80 €/action (brut) est reconfirmée

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

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 6).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

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

Chiffres clés immobiliers	30/09/2023	31/12/2022
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ³	5.836	5.704
Nombre de bâtiments	611	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	30/09/2023	31/12/2022
Taux d'endettement (en %)	39,7%	43,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,8%	1,3%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,9%	1,4%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	4,3	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	5,9	7,5
Ratio de couverture (en %)	97,5%	88,7% ⁵
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	5,1	6,6
Dette nette/EBITDA*	8,6	10,5
	30/09/2023	30/09/2022
Revenus locatifs (en millions €)	233,5	200,4
EPRA Earnings* (en millions €)	167,3	134,5
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	89,5	378,0
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	14,7%	15,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	14,7%	15,8%
Chiffres clés par action	30/09/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (en €/action)	84,51	88,20
EPRA NTA* (en €/action)	73,89	76,17
EPRA NDV* (en €/action)	77,60	80,37
	30/09/2023	30/09/2022
EPRA Earnings* (en €/action)	3,95	3,58
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	2,11	10,07

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 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

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

Au troisième trimestre 2023, Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides et supérieurs au budget. Cela se traduit par une forte croissance des revenus locatifs grâce à l'indexation des loyers et à l'achèvement de projets du programme d'investissement. En outre, le groupe a maintenu un bilan solide et a réussi à maintenir le coût de la dette à un niveau raisonnable.

Peu d'investissements ont été réalisés, Aedifica souhaitant maintenir de la discipline dans l'utilisation de son capital dans l'environnement de marché actuel. À moyen terme, cependant, le groupe estime que la résilience du secteur immobilier de santé est soutenue par le besoin en capacités supplémentaires dû au vieillissement de la génération du baby-boom, qui se traduit déjà par des listes d'attente sur certains marchés.

RÉSULTATS SOLIDES

Au cours des neuf premiers mois de 2023, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 233,5 millions €, soit une augmentation d'environ 17 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation ne s'explique pas seulement par les projets achevés, mais aussi par l'indexation des loyers, qui s'élève à 5,8 %. Cela s'est également traduit par un résultat EPRA Earnings* supérieur à la prévision budgétaire. Au 30 septembre 2023, il s'élève à 167,3 millions € (134,5 millions € au 30 septembre 2022, soit une augmentation d'environ 24 %), soit 3,95 € par action. Ce résultat est soutenu par un remboursement d'impôt non récurrent d'environ 9,0 millions € à la suite de l'obtention du régime des « Fiscale Beleggingsintellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas pour les exercices 2016 à 2021 (voir la section 4.4). Le résultat net d'Aedifica s'élève à 89,5 millions €.

Ces résultats solides permettent au Conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer la prévision de dividende total de 3,80 € (brut) par action pour l'exercice 2023 et d'ajuster (à la hausse) l'EPRA Earnings* estimé à au moins 4,95 € par action (voir la section 5 « Perspectives »).

RÉDUCTION DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ET GESTION DES ACTIFS

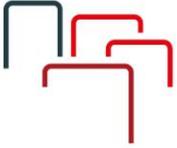
Au cours du troisième trimestre, sept projets ont été achevés pour un montant total d'environ 91 millions €. Cela a permis de réduire le programme d'investissement à environ 513 millions € au 30 septembre 2023. Dans les semaines à venir, plusieurs autres projets devraient être livrés, ce qui devrait conduire à une nouvelle réduction de la taille du programme d'investissement à environ 425 millions € d'ici la fin de l'année.

L'achèvement de ces projets a porté le portefeuille d'Aedifica à 611 propriétés avec une capacité d'accueil d'environ 35.600 résidents et 11.200 enfants. La juste valeur du portefeuille immobilier* s'élève à environ 5 836 millions € (contre 5 704 millions € au début de l'exercice).

Aedifica s'est également concentrée sur la gestion des actifs, non seulement en procédant à une rotation des actifs du portefeuille avec la cession de cinq immeubles bruxellois exploités par Orpea, mais aussi en transférant l'exploitation de sept immeubles en Belgique et en Allemagne à d'autres locataires (voir page 6).

BILAN SOLIDE

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica bénéficie d'un bilan robuste, ce qui a été confirmé à la fin du mois de juillet lorsque S&P a réaffirmé sa notation d'investissement BBB avec une perspective stable. Le Groupe doit cette situation également à l'augmentation de capital de



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

380 millions € réalisée début juillet, qui a renforcé les fonds propres d'Aedifica et réduit son taux d'endettement consolidé de 45,6% (au 30 juin 2023) à 39,7% au 30 septembre.

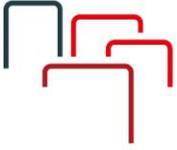
Depuis le début de l'année, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant environ 445 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme, dont 340 millions € de refinancements et 105 millions € de nouveaux financements. 295 millions € de ces prêts bancaires sont liés à des indicateurs de performance clés de durabilité, soulignant les efforts du groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

PROGRÈS EN MATIÈRE DE RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

En termes de RSE, Aedifica n'est pas restée inactive ces derniers mois, comme en témoigne le score de sa quatrième participation au GRESB (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. En outre, en septembre, le groupe a démontré qu'il ne prenait pas seulement ses responsabilités en termes de performance environnementale, mais aussi sur le plan social en tant qu'employeur. En effet, la filiale finlandaise Hoivatilat a été reconnue par l'enquête Great Place to Work comme le septième meilleur lieu de travail en Europe.



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



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

2. Événements importants

2.1. Investissements et réceptions durant le 3^{ème} trimestre

- 1 nouveau projet annoncé en Finlande et acquisition d'un terrain en Belgique

Au cours du troisième trimestre, Aedifica a annoncé un nouveau projet en Finlande et l'acquisition d'un terrain en Belgique pour un montant total d'environ 9 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				-	7,5			
Kerava Pianonsoittajankatu	Développement	Kerava	02/09/2023	-	7,5	Q3 2024	20 ans - NN	Ikifit
Total				1,5	7,5			

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 3).

- 7 projets achevés

Au cours du troisième trimestre, un total de sept projets du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés pour un montant total d'environ 91 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				7		
Tiel Bladergroenstraat	Développement	Tiel	14/07/2023	7	20 ans - NNN	Saamborgh
Royaume-Uni ²				11		
St. Joseph's ³	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
Finlande				2,5		
Oulu Upseerinkatu	Développement	Oulu	14/07/2023	2,5	15 ans - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Irlande				70		
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
Total				90,5		

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

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

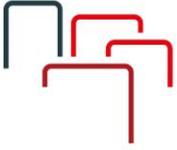
³ Achèvement partiel.



*Oulu Upseerinkatu à Oulu (FI)
Ecole achevée en juillet 2023*



*Tiel Bladergroenstraat à Tiel (NL)
Résidence de soins achevée en juillet 2023*



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

2.2. Autres évènements

- Transfert de l'exploitation de maisons de repos en Belgique et en Allemagne à de nouveaux opérateurs

En Belgique, l'exploitation du campus de soins Klein Veldekens a été transférée d'Astor ASBL à Armonea (qui fait partie du groupe Colisée) à la fin du mois de septembre. 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.

En Allemagne, l'exploitation de six maisons de repos (Seniorenquartier Weyhe, Schwerin, Seniorenquartier Kaltenkirchen, Seniorenquartier Lübbecke, Seniorenquartier Espelkamp et Seniorenquartier Beverstedt) a été transférée d'EMVIA Living à Specht Gruppe au début du mois de juillet. Les contrats de location existants (y compris les niveaux de loyer) sont maintenus, tandis que des périodes de franchise de loyer sont accordées pendant la phase de transfert. À la suite de ces transferts, Aedifica compte désormais dix-huit maisons de repos exploitées par Specht Gruppe, représentant 3,2 % des revenus locatifs contractuels du Groupe, tandis qu'EMVIA Living exploite neuf maisons de repos d'Aedifica, représentant 2,3 % des revenus locatifs contractuels du Groupe. Dans les semaines à venir, l'exploitation de cinq autres maisons de soins opérées par EMVIA sera transférée à Specht Gruppe.

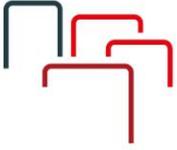
- Disposal of 4 out of 5 Orpea care homes in Brussels executed

Le 30 octobre 2023, la cession précédemment annoncée de quatre maisons de repos exploitées par Orpea à Bruxelles a été finalisée. Il s'agit des immeubles Bel-Air, Jardins de Provence, New Philip et Résidence du Golf. Comme annoncé dans le rapport financier semestriel, un accord a également été signé pour la cession du site restant (Résidence Service). Cette cession sera finalisée dans les semaines à venir.

Pour rappel, début 2023, dans le cadre de sa transformation stratégique, Orpea a annoncé que le groupe cesserait ses activités opérationnelles dans un certain nombre de maisons de repos belges, dont cinq immeubles d'Aedifica à Bruxelles. Par conséquent, Aedifica a décidé de vendre ces immeubles et a signé des accords avec plusieurs acheteurs pour la vente de chacun de ces immeubles.

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 30 septembre 2023, Orpea exploitait 21 maisons de repos appartenant à Aedifica (BE : 9 ; DE : 5 ; NL : 7), représentant 4,5 % des revenus locatifs contractuels du Groupe (BE : 2,3 % ; DE : 1,1 % ; NL : 1,1 %). Après la vente des cinq immeubles à Bruxelles, Orpea représentera 3,3% des revenus locatifs contractuels (BE : 1,1% ; DE : 1,1% ; NL : 1,1%).



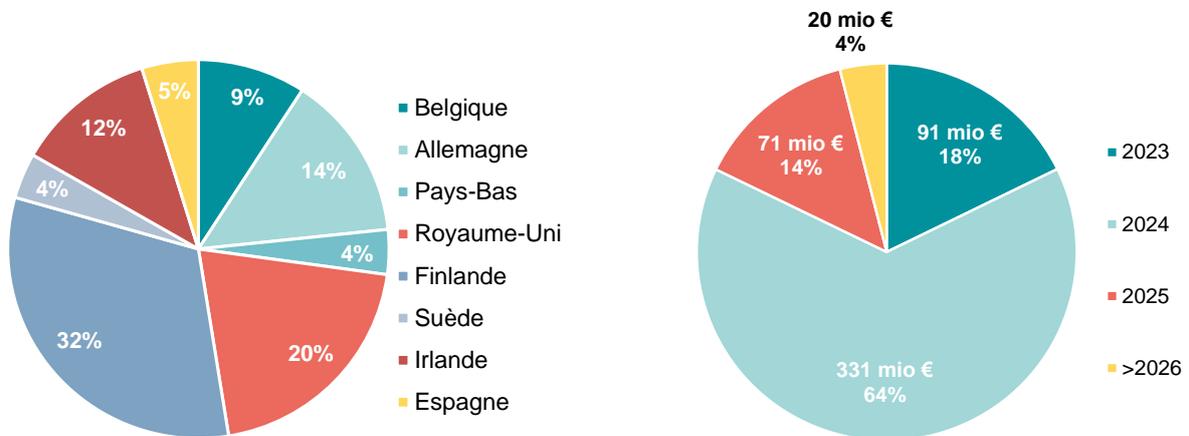
Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

2.3. Programme d'investissement au 30 septembre 2023

Aedifica a un **programme d'investissement total d'environ 513 millions €** au 30 septembre 2023, dont environ 196 millions € ont déjà été dépensés et 318 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet).

Aedifica prévoit une nouvelle réduction de son programme d'investissement à environ 425 millions € d'ici la fin de l'année.

Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



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



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2023, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de sept banques. Au total, Aedifica a contracté des emprunts bancaires pour un montant de 445 millions €, dont 340 millions € de refinancements et 105 millions € de nouveaux financements. Les prêts ont des échéances comprises entre 2026 et 2029.

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

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2023	15	15	162
31/12/2024	370	265	16
31/12/2025	531	166	-
31/12/2026	630	265	-
31/12/2027	545	382	-
31/12/2028	472	403	-
>31/12/2028	651	611	-
Dettes totales au 30 septembre 2023	3.213	2.107	177

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 30 septembre 2023 (0,86655 €/£).

Au 30 septembre 2023, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 4,3 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 1.106 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 929 millions €.

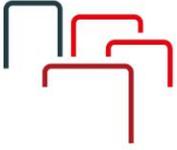
Les prêts contractés dans le cadre du « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 1.182 millions €, dont 959 millions € sont tirés au 30 septembre 2023 (42% de la dette tirée), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

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

Au 30 septembre 2023, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 97,4 %, 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.

Au 30 septembre 2023, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 39,7 %.

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 se traduit par des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux globalement longs qui devraient continuer à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années.



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

3.2. Capital

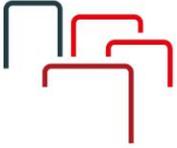
- Augmentation de capital de 380,4 millions €

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 €.



*Oulu Jahtivoudintie à Oulu (FI)
Ecole achevée en juin 2023*



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4. Synthèse des résultats consolidés au 30 septembre 2023

4.1. Patrimoine au 30 septembre 2023

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁶ a augmenté d'environ 133 millions €, passant d'une juste valeur de 5.704 millions € à 5.836 millions €. Cette valeur de 5.836 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁷ (5.641 millions €) et les projets de développement (195 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 (-85,7 millions € ou -1,6 % sur les neuf premiers mois). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante

- | | |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| - Belgique : -19,7 millions € (-1,5 %) | - Finlande : -20,5 millions € (-2,1 %) |
| - Allemagne : -37,6 millions € (-3,1 %) | - Suède : -6,1 millions € (-7,9 %) |
| - Pays-Bas : -14,2 millions € (-2,2 %) | - Irlande : -7,2 millions € (-2,5 %) |
| - Royaume-Uni : +19,2 millions € (+2,0 %) | - Espagne : +0,5 millions € |

Suite à la hausse des taux d'intérêt à long terme, les valorisations des experts ont diminué de 1,5 % à périmètre constant au cours des neuf premiers mois de 2023 (-0,2 % au troisième 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 88% pour le portefeuille mature à la fin du mois de juin et une couverture locative en hausse. Au 30 juin 2023, la couverture locative⁸ sur 12 mois des actifs matures du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 1,9x.

Au 30 septembre 2023, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 611 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de près de 35.600 résidents et plus de 11.200 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.200.000 m².

- | | |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| - 1.281 millions € en Belgique (85 sites) | - 651 millions € aux Pays-Bas (72 sites) |
| - 1.172 millions € en Allemagne (100 sites) | - 376 millions € en Irlande (21 sites) |
| - 1.029 millions € au Royaume-Uni (113 sites) | - 68 millions € en Suède (24 sites) |
| - 965 millions € en Finlande (194 sites) | - 3 millions € en Espagne (2 sites) |

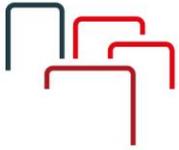


*Helsinki Ensikodintie à Helsinki (FI)
Refuge achevé en octobre 2023*

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

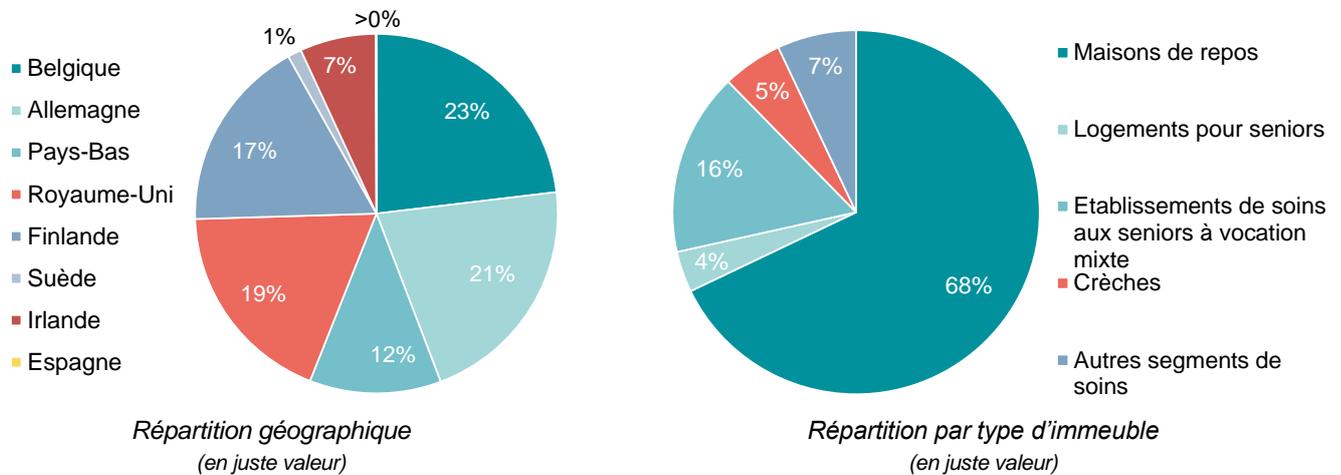
⁷ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*, un droit d'utilisation sur terrains de 74 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16 et une réserve foncière de 22 millions €.

⁸ La couverture locative est calculée en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés



Le **taux d'occupation global**⁹ du portefeuille atteint 100 % au 30 septembre 2023. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 19 ans.

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 %.

30/09/2023

(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	1.280.623	1.172.330	650.698	1.029.002	965.330	68.406	376.258	2.955	5.545.602	195.170	73.511	22.069	5.836.352
Loyers contractuels annuels	74.391	61.927	39.764	65.025	55.827	4.147	21.033	124	322.240	-	-	-	-
Rendement brut (%)¹	5,8%	5,3%	6,1%	6,3%	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 30 septembre 2023 (0,86655 €/£ et 11,53382 €/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).

⁹ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30/09/2023	30/09/2022
Revenus locatifs	233.537	200.440
Charges relatives à la location	-993	-998
Résultat locatif net	232.544	199.442
Charges opérationnelles*	-33.335	-30.744
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	199.209	168.698
Marge d'exploitation* (%)	85,7%	84,6%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-36.075	-24.912
Impôts	4.429	-9.160
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à l'EPRA Earnings	331	232
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-556	-388
EPRA Earnings* (part du groupe)	167.338	134.470
Dénominateur (IAS 33)	42.410.812	37.526.478
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	3,95	3,58
EPRA Earnings*	167.338	134.470
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-303	124.506
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-101.879	160.215
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-303	787
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	-47
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	23.232	-43.958
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs aux ajustements ci-dessus	-306	1.917
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1.762	65
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	89.541	377.955
Dénominateur (IAS 33)	42.410.812	37.526.478
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,11	10,07

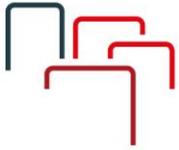
Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) des neuf premiers mois de l'exercice en cours (du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023) s'élève à 233,5 millions €, soit une augmentation d'environ 17 % par rapport au chiffre d'affaires de 200,4 millions € réalisé au cours de la même période de l'année dernière.

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	2023.01 - 2023.09	2022.01 - 2022.09	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	18.022	18.247	18.479	54.748	49.834	+7,4%	+9,9%
Allemagne	14.969	15.368	15.466	45.803	42.104	+2,8%	+8,8%
Pays-Bas	9.206	9.444	9.672	28.322	24.718	+8,3%	+14,6%
Royaume-Uni	15.393	16.695	16.006	48.094	42.161	+3,1%	+14,1%
Finlande	13.462	13.576	13.390	40.428	33.273	+9,2%	+21,5%
Suède	1.062	1.047	1.015	3.124	2.933	+10,3%	+6,5%
Irlande	3.936	4.089	4.757	12.782	5.417	+5,1%	+135,9%
Espagne	141	58	37	236	-	-	-
Total	76.191	78.524	78.822	233.537	200.440	+5,2%	+16,5%

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 31 octobre 2023 – 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 +5,8 % d'indexation des loyers, +0,1 % de négociation des loyers et -0,7 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (1,0 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 232,5 millions € (+17 % par rapport au 30 septembre 2022).

Le **résultat immobilier** atteint 232,5 millions € (30 septembre 2022 : 199,7 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 225,0 millions € (30 septembre 2022 : 193,0 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,7 % (30 septembre 2022 : 96,8 %).

Après déduction des frais généraux de 25,6 millions € (30 septembre 2022 : 24,9 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 18 % à 199,2 millions € (30 septembre 2022 : 168,7 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 85,7 % (30 septembre 2022 : 84,6 %).

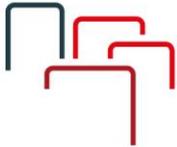
Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 34,8 millions € (30 septembre 2022 : 21,6 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation 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 36,1 millions € (30 septembre 2022 : 24,9 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des 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* (30 septembre 2023 : un revenu de 4,4 millions € ; 30 septembre 2022 : une charge de 9,2 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 30 septembre 2023, les impôts courants comprennent un remboursement non récurrent de l'impôt sur les sociétés aux Pays-Bas suite à 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 4.7.1) atteint 167,3 millions € (30 septembre 2022 : 134,5 millions €), soit 3,95 € par action (30 septembre 2022 : 3,58 € 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.

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



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

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 les neuf premiers mois de l'exercice en cours, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁰ et des projets de développement** représente une diminution de 101,9 millions € sur la période écoulée (30 septembre 2022 : une augmentation de 160,2 millions €). Le changement des conditions de marché à la suite de la hausse des taux d'intérêt a entraîné une légère baisse des valorisations des experts.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. En outre, les instruments financiers reflètent également les options de vente accordées à certains actionnaires minoritaires et qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 septembre 2023 représente une charge de 0,3 millions € (30 septembre 2022 : un produit de 124,5 millions €) à la suite d'une légère baisse des taux d'intérêt à long terme au cours du troisième trimestre.
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 septembre 2023 : -0,3 million € ; 30 septembre 2022 : 0,8 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Il n'y a pas de **crédit ou charge d'impôt sur cessions** au 30 septembre 2023 (au 30 septembre 2022, il n'y avait pas non plus de crédit ou charge d'impôt sur cessions).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (produit de 23,2 millions € au 30 septembre 2023 contre une charge de 44,0 millions € au 30 septembre 2022) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au cours des neuf premiers mois de 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 89,5 millions € (30 septembre 2022 : 378,0 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 2,11 € (30 septembre 2022 : 10,07 €).

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.

¹⁰ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2022 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 septembre 2023. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et de la réserve foncière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

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 devrait être reçue au cours du premier semestre 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.

4.5. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**. Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹¹ et après le paiement du dividende 2022 en mai 2023¹², l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 74,09 € au 30 septembre 2023 (75,84 € par action au 31 décembre 2022).

Actif net par action (en €)	30/09/2023	31/12/2022
Actif net après déduction du dividende 2022, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	74,09	75,84
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>2,49</u>	<u>2,98</u>
Actif net après déduction du dividende 2022	76,57	78,83
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	39.855.243

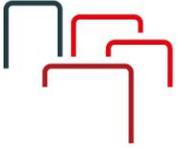
Nombre d'actions	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
Nombre total d'actions cotées en bourse ¹	47.550.119	39.855.243	39.855.243
Nombre total d'actions propres	277	277	277
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.549.842	39.854.966	39.854.966
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	42.410.812	38.113.384	37.526.478
Nombre de droits au dividende ²	43.882.397	38.152.107	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.

¹¹ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +2,49 € par action au 30 septembre 2023 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 118,3 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹² 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 (39.854.966).¹³ 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

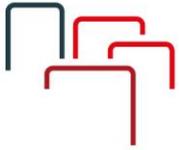
Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

5. Perspectives

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

Compte tenu des résultats au 30 septembre 2023 – qui sont supérieurs au budget – le conseil d'administration d'Aedifica a révisé les perspectives pour l'exercice en cours. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2023 sont estimés à 311 millions €. Cela conduit à un EPRA Earnings* de 216 millions €. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action d'au moins 4,95 €. Il s'agit d'une augmentation de 2 % par rapport aux prévisions communiquées dans le rapport financier semestriel publié le 2 août 2023. En outre, le conseil a réaffirmé les perspectives de dividende de 3,80 € (brut) par action, payable en mai 2024.

Perspectives pour 2023	
Revenus locatifs estimés	311 millions €
EPRA Earnings*	216 millions €
EPRA Earnings* par action	Au moins 4,95 €
Dividende brut	3,80 €



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. Aedifica améliore son score GRESB et remporte un EPRA sBPR Gold Award

Les efforts d'Aedifica en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoigne le score de sa quatrième participation au GRESB¹³. Aedifica a obtenu 75/100 pour l'année de référence 2022, une amélioration significative par rapport au score de l'année dernière (68/100) reflétant les efforts du Groupe pour réduire ses émissions de carbone. Parmi ses pairs directs, Aedifica a obtenu le score le plus élevé, tandis que dans le segment « Healthcare Listed », elle s'est classée troisième. En outre, le Groupe s'est classé au premier rang parmi ses pairs dans le segment 'Healthcare' du classement GRESB Public Disclosure.

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.

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

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

En septembre, après avoir été reconnu en début d'année¹⁴ 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](#).

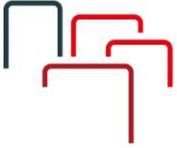
7. Calendrier financier¹⁵

Calendrier financier	
Communiqué annuel 31/12/2023	21/02/2024
Rapport financier annuel 2023	Fin mars 2024
Résultats intermédiaires au 31/03/2024	02/05/2024
Assemblée générale ordinaire 2024	14/05/2024
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2023	A partir du 22/05/2024
Résultats semestriels 30/06/2024	31/07/2024
Résultats intermédiaires au 30/09/2024	30/10/2024

¹³ 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.

¹⁴ Voir le rapport financier intermédiaire du premier trimestre d'Aedifica publié le 10 mai 2023.

¹⁵ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 610 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 2,3 milliards € au 30 octobre 2023.



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 2 626 07 70
delphine.noirhomme@aedifica.eu

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	30/09/2023	30/09/2022
I. Revenus locatifs	233.537	200.440
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-993	-998
Résultat locatif net	232.544	199.442
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	6.096	4.566
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	-6.123	-4.444
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	31	101
Résultat immobilier	232.548	199.665
IX. Frais techniques	-1.662	-2.437
X. Frais commerciaux	-37	-35
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-52	-11
XII. Frais de gestion immobilière	-4.778	-3.184
XIII. Autres charges immobilières	-1.036	-981
Charges immobilières	-7.565	-6.648
Résultat d'exploitation des immeubles	224.983	193.017
XIV. Frais généraux de la société	-25.550	-24.945
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-224	626
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	199.209	168.698
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-303	787
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	1
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-101.879	160.215
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	-47
Résultat d'exploitation	97.027	329.654
XX. Revenus financiers	2.404	1.057
XXI. Charges d'intérêts nettes	-34.767	-21.631
XXII. Autres charges financières	-3.712	-4.338
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-303	124.506
Résultat financier	-36.378	99.594
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	25	2.148
Résultat avant impôt	60.674	431.396
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	27.607	-52.909
XXVI. Exit tax	54	-209
Impôt	27.661	-53.118
Résultat net	88.335	378.278
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	-1.206	323
Part du groupe	89.541	377.955
Résultat de base par action (€)	2,11	10,07
Résultat dilué par action (€)	2,11	10,07



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

2. Bilan consolidé

ACTIF	30/09/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	143.669	143.669
B. Immobilisations incorporelles	1.799	1.857
C. Immeubles de placement	5.723.797	5.619.701
D. Autres immobilisations corporelles	1.881	2.573
E. Actifs financiers non courants	140.979	132.322
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	2.774	4.662
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	39.751	40.824
Total actifs non courants	6.054.650	5.945.608
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	112.555	84.033
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	31.439	23.577
E. Créances fiscales et autres actifs courants	14.879	10.273
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	17.626	13.891
G. Comptes de régularisation	7.086	8.158
Total actifs courants	183.585	139.932
TOTAL DE L'ACTIF	6.238.235	6.085.540



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30/09/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.203.657	1.006.881
B. Primes d'émission	1.719.001	1.516.108
C. Réserves	628.947	428.018
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	478.718	389.859
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	8.187	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	-2.517	-13.629
h. Réserve pour actions propres	-31	-31
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-99	-99
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-112.367	-71.715
m. Autres réserves	-393	250
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.073	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	89.541	331.778
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.641.146	3.282.785
II. Intérêts minoritaires	5.892	6.564
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.647.038	3.289.349
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.863.302	2.017.256
a. Etablissements de crédit	1.071.638	1.240.399
c. Autres	791.664	776.857
C. Autres passifs financiers non courants	84.678	82.232
a. Instruments de couvertures autorisés	2.937	3.858
b. Autres	81.741	78.374
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	250	375
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	139.429	164.117
Total des passifs non courants	2.087.659	2.263.980
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	415.907	435.164
a. Etablissements de crédit	238.907	172.164
c. Autres	177.000	263.000
C. Autres passifs financiers courants	2.557	3.487
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	66.120	66.853
a. Exit tax	-64	5.990
b. Autres	66.184	60.863
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	18.954	26.707
Total des passifs courants	503.538	532.211
TOTAL DU PASSIF	2.591.197	2.796.191
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.238.235	6.085.540

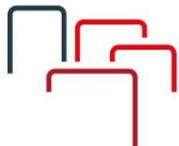


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2023	Inv. futur
Projets en cours		432	196	237
Réception 2023		91	77	14
BE		1	0	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		10	10	0
Rosengarten	Vitanas	10	10	0
UK		13	10	3
Sleaford Ashfield Road ²	Torwood Care	13	10	3
FI		47	41	7
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	9	7	2
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	15	12	3
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	24	22	2
IE		20	17	3
Altadore	Virtue	1	0	1
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	17	2
Réception 2024		264	110	154
BE		10	3	7
Résidence Véronique	Vulpia	10	3	7
DE		37	23	14
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	12	4
Haus Marxloh	Procuritas	4	3	1
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	15	8	7
NL		20	8	12
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	2	10
Het Gouden Hart Almere ^{2,5}	Korian Netherlands	7	5	2
UK		35	13	21
Projets North Bay Group	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	5	11
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	8	8
St. Joseph's	LV Care Group	1	0	1
FI		89	34	56
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	3	1	2
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	29	11	19
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	57	23	35
SE		20	10	10
Suède – pipeline 2024	Locataires multiples	20	10	10
IE		42	15	27
Dublin Stepside ²	Virtue	26	12	14
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	3	13
ES		12	5	7
Tomares Miró	Neurocare Home	12	5	7
Réception 2025		57	8	49
BE		19	0	19
Miltza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		5	1	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
FI		20	5	14
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	20	5	14
ES		13	1	12
Zamora Av. de Valladolid	Neurocare Home	13	1	12
Réception 2027		20	1	20
DE		20	1	20
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2023	Inv. futur
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		81	0	81
Réception 2024		66	0	66
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
FI		7	0	7
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	7	0	7
UK		42	0	42
Dawlish	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	0	15
Réception 2025		14	0	14
UK		14	0	14
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		513	196	318
Variation de juste valeur			-3	
Arrondi			2	
Montant au bilan			195	

¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 30 septembre 2023 (0,86655 €/£ et 11,53382 €/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 Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

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

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

Au cours des neuf premiers mois de 2023, 15 nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement, tandis que 25 projets du pipeline ont été achevés.



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

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

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

4.1. Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Immeubles de placement en exploitation	5.433.047	5.365.071
+ Droits d'utilisation sur terrains	73.511	70.335
+ Projets de développement	195.170	184.295
+ Réserve foncière	22.069	-
Immeubles de placement	5.723.797	5.619.701
+ Actifs détenus en vue de la vente	112.555	84.033
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.836.352	5.703.734
- Projets de développement	-195.170	-184.295
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.641.182	5.519.439

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 30/09/2023	01/01/2022 - 30/09/2022
Revenus locatifs	233.537	200.440
- Effet des variations de périmètre	-29.302	-6.283
= Revenus locatifs à périmètre constant*	204.235	194.157



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.3. Coût moyen de la dette*

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.434.504	2.263.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-34.767	-30.651
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	1.739	1.183
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.010	951
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-42.809	-28.517
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,8%	1,3%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-2.485	-3.437
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-46.131	-31.954
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,9%	1,4%

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

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

(x 1.000 €)	01/10/2022 - 30/09/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	260.185	229.674
XXI. Charges d'intérêts nettes	-43.787	-30.651
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	5,9	7,5

4.5. Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Dettes financières non courantes et courantes	2.279.209	2.452.420
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-17.626	-13.891
Dette nette (IFRS)	2.261.583	2.438.529
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	260.185	229.674
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.178	1.868
EBITDA (IFRS)	262.363	231.542
Dette nette / EBITDA	8,6	10,5

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



Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.6. Capitaux propres

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.641.146	3.282.785
- Effet de la distribution du dividende 2022	0	-141.163
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2022	3.641.146	3.141.622
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-118.349	-118.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.522.797	3.022.714

4.7. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

4.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/09/2023	30/09/2022
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	89.541	377.955
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	101.879	-160.215
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	303	-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	0	47
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	303	-124.506
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-23.232	43.958
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	306	-1.917
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-1.762	-65
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	167.338	134.470
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	42.410.812	37.526.478
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	3,95	3,58
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	3,95	3,58



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 septembre 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)	3.641.146	3.641.146	3.641.146
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,57	76,57	76,57
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	768	768	768
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.640.378	3.640.378	3.640.378
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0	0
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0	0
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0	0
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0	0
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.640.378	3.640.378	3.640.378
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	136.807	136.807	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-118.349	-118.349	
(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		-1.799	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			193.098
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	0		
(xi) Droits de mutation	314.269	0	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0	0
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.018.266	3.513.368	3.689.807
Nombre d'actions en circulation	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	84,51	73,89	77,60
(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	4.393.673	78%	100%

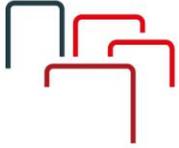


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.141.622	3.141.622	3.141.622
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	78,83	78,83	78,83
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	772	772	772
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.140.850	3.140.850	3.140.850
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.140.850	3.140.850	3.140.850
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	159.238	159.238	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-118.908	-118.908	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-188.830	-188.830
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.857	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			206.173
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	288.748	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.515.088	3.035.653	3.203.353
Nombre d'actions en circulation	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
<i>(x 1.000 €)</i>			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	4.258.625	77%	100%

L'EPRA NRV*, EPRA NTA* et l'EPRA NDV* en euro et en euro par action au 31 décembre 2022 présentées dans le tableau ci-dessus ont été réduites de 141.163 k€ (ou 3,54 € par action) par rapport aux valeurs publiées dans le rapport annuel 2022 pour pouvoir être comparées à leurs valeurs du 30 septembre 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 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	30/09/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.234.544	1.167.250	658.801	1.026.852	1.048.809	79.426	403.965	8.570	5.628.217
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	49.238	37.490	-	25.827	-	-	-	-	112.555
Moins : Projets de développement	-3.159	-32.410	-8.103	-23.677	-83.479	-11.020	-27.707	-5.615	-195.170
Immeubles de placement en exploitation	1.280.623	1.172.330	650.698	1.029.002	965.330	68.406	376.258	2.955	5.545.602
Abattement des frais de transaction estimés	32.134	79.434	67.936	70.253	24.122	2.907	37.427	55	314.269
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.312.757	1.251.764	718.634	1.099.255	989.452	71.313	413.685	3.010	5.859.871
Revenus locatifs bruts annualisés	74.611	61.927	38.102	64.773	55.827	4.147	17.805	124	317.316
Charges immobilières ¹	-855	-1.095	-1.480	-1.888	-1.134	-330	-29	-68	-6.877
Revenus locatifs nets annualisés	73.756	60.832	36.622	62.885	54.693	3.818	17.776	56	310.439
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-219	-	1.662	252	-	-	3.228	-	4.924
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	73.537	60.832	38.284	63.138	54.693	3.818	21.005	56	315.362
EPRA NIY (en %)	5,6%	4,9%	5,1%	5,7%	5,5%	5,4%	4,3%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,6%	4,9%	5,3%	5,7%	5,5%	5,4%	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

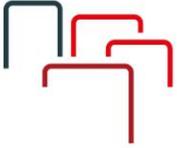
Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.7.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2023						
	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 %)
<i>x 1.000 €</i>							
Secteur							
Belgique	50.425	49.617	507.949	74.391	-	65.138	0,0%
Allemagne	43.677	42.299	553.500	61.927	-	62.305	0,0%
Pays-Bas	28.257	26.701	345.576	39.764	-	40.450	0,0%
Royaume-Uni	46.200	44.207	313.388	65.025	-	64.207	0,0%
Finlande	39.634	38.464	256.602	55.827	257	55.080	0,5%
Suède	3.124	2.810	17.323	4.147	-	4.001	0,0%
Irlande	12.777	12.585	112.100	21.033	-	19.494	0,0%
Espagne	75	12	15.449	124	-	125	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	224.169	216.695	2.121.888	322.240	257	310.800	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	923	890					
Immeubles détenus en vue de la vente	6.686	6.649					
Réserve foncière	766	749					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	232.544	224.983					

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2022						
	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 %)
<i>x 1.000 €</i>							
Secteur							
Belgique	48.989	48.546	534.633	70.215	-	65.726	0,0%
Allemagne	41.957	41.019	597.284	57.177	-	56.800	0,0%
Pays-Bas	24.130	22.603	355.370	35.517	692	35.682	1,9%
Royaume-Uni	40.287	38.937	304.037	57.977	-	52.856	0,0%
Finlande	33.116	31.351	232.558	46.911	561	46.874	1,2%
Suède	2.933	2.601	17.323	3.970	-	4.138	0,0%
Irlande	5.417	5.347	96.816	15.235	-	14.857	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	196.829	190.404	2.138.021	287.001	1.253	276.933	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	313	313					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.300	2.300					
Réserve foncière	-	-					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	199.442	193.017					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 septembre 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 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2023	30/09/2022
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-34.328	-31.742
<i>Charges relatives à la location</i>	-993	-998
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués selon les comptes de résultats</i>	-27	122
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	31	101
<i>Frais techniques</i>	-1.662	-2.437
<i>Frais commerciaux</i>	-37	-35
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-52	-11
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-4.778	-3.184
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.036	-981
<i>Frais généraux de la société</i>	-25.550	-24.945
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-224	626
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-34.328	-31.742
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	52	11
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-34.276	-31.731
Revenu locatif brut (C)	233.537	200.440
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	14,7%	15,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	14,7%	15,8%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	310	294

Aedifica active certains frais de project management.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.7.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 30/09/2023
	30/09/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<i>x 1.000 €</i>											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions	45.685	1.703	0	28	0	3.831	295	38.333	1.495	-	45.685
(2) Développement	186.029	4.269	20.603	23.374	23.448	69.242	8.413	32.191	4.489	-	186.029
(3) Immeubles en exploitation	3.255	45	2.676	-649	57	842	30	254	-	-	3.255
Surface locative incrementale	2.534	2	1.123	644	-90	827	-	28	-	-	2.534
Surface locative non incrementale	721	43	1.553	-1.293 ¹	147	15	30	226	-	-	721
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	4.273	75	988	586	361	704	88	1.470	1	-	4.273
Total capex	239.242	6.092	24.267	23.339	23.866	74.619	8.826	72.248	5.985	-	239.242
Variation des montants provisionnés	-5.464	-75	-988	-1.219	-361	-1.262	-88	-1.470	-1	-	-5.464
Total capex en liquidités	233.778	6.017	23.279	22.120	23.505	73.357	8.738	70.778	5.984	-	233.778

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 €.



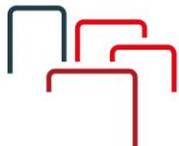
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

4.7.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/09/2023				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.517.531	-	16.403	26.724	1.507.210
Billet de trésorerie	177.000	-	-	-	177.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.678	-	-	-	584.678
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	19.802	-	-	1.555	18.247
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17.626	38	5.999	156	23.507
Dettes nettes (A)	2.281.385	-38	10.404	28.123	2.263.628
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la Fair Value	5.433.047	-	28.811	38.509	5.423.349
Actifs détenus en vue de la vente	112.555	-	16.229	1.182	127.602
Projets de développement	195.170	465	5.733	1.682	199.686
Réserve foncière	22.069	-	-	587	21.482
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-6	393	23	364
Actifs financiers	19.223	-	-	-	19.223
Total actifs de placement (B)	5.782.064	459	51.166	41.983	5.791.706
LTV (A/B)	39,46%				39,08%

EPRA LTV*	31/12/2022				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.604.966	-	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%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 31 octobre 2023 – avant ouverture des marchés

5. Investissements réalisés depuis le début de l'année 2023

Le tableau ci-dessous présente les investissements annoncés par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2023¹⁶.

(en millions €)		Date	Localisation	Investissements réalisés	Pipeline ¹	Total
FI	Espoo Kuurinkallio	16/01/2023	Espoo	-	7	7
FI	Kuopio Torpankatu	25/01/2023	Kuopi	-	5	5
FI	Nokia Tähtisumunkatu	26/01/2023	Nokia	-	3	3
FI	Sotkamo Härkökivenkatu	27/01/2023	Sotkamo	-	3	3
FI	Salo Linnankoskentie	07/03/2023	Salo	-	4	4
FI	Helsinki Landbontie	24/03/2023	Helsinki	-	5	5
FI	Nurmijärven Ohjastie	31/03/2023	Nurmijärvi	-	2	2
ES	Zamora Av. de Valladolid	28/04/2023	Zamora	1	12	13
FI	Rovaniemi Gardininkuja	29/04/2023	Rovaniemi	-	4	4
FI	Hollola Kulmatie	23/05/2023	Hollola	-	2	2
FI	Espoo Palstalaisentie	24/05/2023	Espoo	-	3	3
FI	Oulu Siilotie K21	26/05/2023	Oulu	-	29	29
FI	Järvenpää Auertie	29/05/2023	Järvenpää	-	2	2
FI	Tuusula Lillynkuja	27/06/2023	Tuusula	-	7	7
FI	Kerava Pianonsoittajankatu	02/09/2023	Kerava	-	8	8
BE	Bree Witte Torenstraat	14/09/2023	Bree	2	-	2
Total au 30 septembre 2023				3	97	100

¹ Le pipeline comprend les projets de développement et les acquisitions sous conditions suspensives.

Pour rappel, 25 projets totalisant environ 209 millions € ont été achevés depuis le début de l'année et déduits du montant total du programme d'investissement engagé.

¹⁶ 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.