

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire **1^{er} trimestre 2023**

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 55,3 millions € (+37 % par rapport au 31 mars 2022), ou 1,39 €/action
- Revenus locatifs atteignent 76,2 millions € (+17% par rapport au 31 mars 2022)
- Augmentation de 4,8 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur le 1^{er} trimestre
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 19 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de près de 5,7 milliards € au 31 mars 2023

- 624 sites d'immobilier de santé avec plus de 47.000 utilisateurs finaux, répartis sur 8 pays
- Programme d'investissement de 630 millions € dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours, dont 451 millions € sont encore à investir. Au cours du 1^{er} trimestre, 9 projets du programme ont été réalisés pour un budget d'investissement total d'environ 65 millions €

Bilan solide et forte liquidité

- Taux d'endettement de 43,6 % au 31 mars 2023, stable par rapport au 31 décembre 2022
- Conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme pour 100 millions € (refinancement anticipé), dont 60 millions € sont liés à des indicateurs clés de performance en matière de durabilité
- 623 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Notation d'investissement BBB avec une perspective stable (par S&P)

Prévision pour 2023 réaffirmée

- L'EPRA Earnings* pour 2023 est estimé à 200 millions €, soit 5,03 €/action (+6% par rapport à 2022)
- Dividende de 3,80 €/action (brut) proposé pour l'exercice 2023

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Chiffres clés immobiliers	31/03/2023	31/12/2022
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ¹	5.713	5.704
Nombre de bâtiments	624	622
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	5,7%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,1%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,3%	5,1%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,2%	0,4%
WAULT (en années)	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	4,8%	4,2%
Chiffres clés financiers	31/03/2023	31/12/2022
Taux d'endettement (en %)	43,6%	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)	4,5	4,7
Interest Cover Ratio (ICR) ²	6,8	7,5
Ratio de couverture (en %)	88,0%	88,7% ³
	31/03/2023	31/03/2022
Revenus locatifs (en millions €)	76,2	64,9
EPRA Earnings* (en millions €)	55,3	40,4
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	16,1	117,2
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	16,8%	19,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	16,8%	19,0%
Chiffres clés par action	31/03/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (en €/action)	92,32	91,74
EPRA NTA* (en €/action)	79,95	79,71
EPRA NDV* (en €/action)	83,86	83,92
	31/03/2023	31/03/2022
EPRA Earnings* (en €/action)	1,39	1,11
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	0,40	3,23

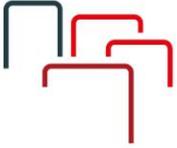


Aylesbury Martin Dalby à Aylesbury (UK)
Maison de repos achevée en septembre 2022

¹ Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente*, les projets de développement et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16.

² 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).

³ 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%.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Au cours du premier trimestre 2023, Aedifica s'est principalement concentrée sur l'exécution de son programme d'investissement et sur la solidité de son bilan. Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique et la hausse des taux d'intérêt, Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides, ce qui se reflète dans un EPRA Earnings* légèrement supérieur à la prévision budgétaire et en hausse de 37 % par rapport au premier trimestre 2022.

INVESTISSEMENTS À TRAVERS L'EUROPE

Depuis le début de l'année, Aedifica a annoncé 7 projets de développement en Finlande pour un montant d'environ 29 millions €. En outre, un total de 9 projets du programme d'investissement s'élevant à environ 65 millions € ont été achevés au cours du premier trimestre.

À la fin du mois de mars, le portefeuille immobilier d'Aedifica est passé à 624 sites pouvant accueillir près de 35.500 résidents et plus de 11.500 enfants. La juste valeur du patrimoine immobilier* s'élève à 5.713 millions € (contre 5.704 millions € en début d'exercice).

Au 31 mars 2023, le Groupe dispose par ailleurs d'un programme d'investissement dans des projets de développement déjà loués et d'acquisitions en cours qui représente au total quelque 630 millions € (voir Annexe 3). Si l'on tient compte de ce programme d'investissement, le portefeuille total d'Aedifica devrait bientôt franchir le cap des 6 milliards €.

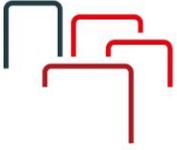
PROFIL FINANCIER DÉFENSIF

Malgré la volatilité de l'environnement macroéconomique, Aedifica bénéficie d'un bilan robuste. Au 31 mars 2023, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élevait à 43,6 %. Au cours du premier trimestre 2023, le Groupe a renforcé sa liquidité financière en contractant de nouveaux financements bancaires à long terme pour un montant d'environ 100 millions € (refinancement anticipé).

RÉSULTATS SOLIDES

Aedifica s'est concentrée sur la gestion prudente de son patrimoine immobilier existant. Le résultat de cet engagement se traduit par un excellent chiffre d'affaires locatif de 76,2 millions € au 31 mars 2023 (64,9 millions € au 31 mars 2022, soit une augmentation d'environ 17 %). L'EPRA Earnings* est légèrement supérieur à la prévision budgétaire et s'élève à 55,3 millions € (40,4 millions € au 31 mars 2022, soit une augmentation d'environ 37 %), soit 1,39 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 16 millions €. Compte tenu de l'environnement macroéconomique volatil dû à une inflation élevée, à la hausse des taux d'intérêt et à la situation géopolitique actuelle, ces résultats solides permettent au conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer ses prévisions pour l'exercice 2023⁴.

⁴ Voir communiqué annuel du 16 février 2023.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Événements importants

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

- 7 nouveaux projets annoncés en Finlande

Au cours du premier trimestre 2023, Aedifica a annoncé sept nouveaux projets en Finlande pour un montant d'environ 28,5 millions €.

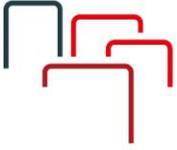
Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Finlande						6%			
Espoo Kuurinkallio	Développement	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 ans - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Développement	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Développement	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 ans - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Développement	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 ans - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Développement	Salo	07/03/2023	-	3,5		Q1 2024	15 ans - NN	Sospro
Helsinki Landbontie	Développement	Helsinki	24/03/2023	-	5		Q1 2024	15 ans - NN	Kehitysvammatuki 57
Nurmijärvi Laidunalue	Extension	Nurmijärvi	31/03/2023	-	2		Q4 2023	15 ans - NN	Touhula
Total				-	28,5				

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 souvent 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).



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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- 9 projets achevés

Au cours du premier trimestre, neuf projets du programme d'investissement d'Aedifica ont été achevés pour un montant total d'environ 65 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Allemagne				22			
Seniorenquartier Langwedel ²	Développement	Langwedel	10/03/2023	3	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Sehnde	Développement	Sehnde	17/03/2023	12	5%	30 ans - NNN	EMVIA Living
Am Stadtpark	Renovation	Berlin	30/03/2023	7	5%	WAULT 22 ans - NN	Vitanas
Pays-Bas				1			
HGH Amersfoort	Renovation	Amersfoort	01/01/2023	1	5%	25 ans - NNN	Korian
Royaume-Uni ³				18			
Whitby Castle Road	Développement	Whitby	16/03/2023	18	5%	35 ans - NNN	Danforth
Finlande				5	6%		
Rovaniemi Rakkakiventie	Développement	Rovaniemi	28/02/2023	2		15 ans - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Développement	Valkeakoski	15/03/2023	3		15 ans - NN	Aurinkosilta
Irlande				19			
Tramore Coast Road	Développement	Tramore	20/01/2023	15	5,5%	25 ans - NNN	Mowlam Healthcare
Millbrook Manor	Extension	Saggart	30/03/2023	4	5,5%	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Total				65			

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

² Achèvement de la deuxième phase de construction.

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

- Cessions au Royaume-Uni

Au cours du premier trimestre, deux sites au Royaume-Uni ont été vendus pour un montant total de 9 millions € afin d'optimiser le portefeuille immobilier.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Royaume-Uni ¹			8,8
Hilltop Manor	Warrington	23/03/2023	5,1
Cromwell Court	Tunstal	23/03/2023	3,7
Total			8,8

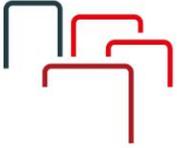
¹ Les montants en £ ont été convertis en € en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



*Helsinki Landbontie à Helsinki (FI)
Centre de soins résidentiels spécialisés
à achever au Q1 2024*



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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

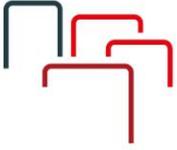
Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

- Update concernant Orpea et le marché allemand

En Allemagne en particulier, l'environnement macroéconomique actuel met une pression accrue sur la marge d'exploitation de certains opérateurs, car l'augmentation de leurs coûts n'est pas compensée par une augmentation proportionnelle de leurs revenus. Bien qu'Aedifica s'attende à ce que ces revenus augmentent à l'avenir, le Groupe est conscient d'un risque temporaire accru d'incidents sur le marché allemand, étant donné que certains opérateurs allemands ont déjà eu recours à des procédures d'insolvabilité, même si l'impact sur le portefeuille d'Aedifica est limité (infra). Aedifica continue de suivre de près la situation financière de ses locataires.

Dans ce contexte, deux maisons de repos ont été transférées à de nouveaux locataires, à la suite de la demande d'ouverture d'une procédure d'insolvabilité par l'opérateur allemand Convivo. Seniorenhaus Wiederitzsch à Leipzig a été transféré à Inter Pares, qui exploite 16 sites représentant plus de 1.200 lits. SenRegio Nord GmbH (qui fait partie de Careciano) a repris l'exploitation de Haus am Jungfernstieg à Neumünster. Ces transferts ont permis à tous les résidents de rester dans leur environnement familial et au personnel soignant de continuer à travailler.

En février 2023, le groupe Orpea a entamé en France une procédure de règlement à l'amiable avec ses créanciers pour renégocier ses dettes. Orpea exploite 21 maisons de repos Aedifica (BE : 9 ; DE : 5 ; NL : 7) et représente 4,6 % des revenus locatifs contractuels du Groupe (BE : 2,5 % ; DE : 1,1 % ; NL : 1,1 %). Dans le cadre de cette transformation, Orpea ne considère plus la Belgique comme un marché stratégique et a annoncé l'arrêt de ses activités opérationnelles dans certaines maisons de repos belges, dont cinq maisons de repos appartenant à Aedifica situées à Bruxelles (New Philip, Jardins de Provence, Bel-Air, Résidence Service & Résidence du Golf). Les quatre autres maisons de repos d'Aedifica exploitées par Orpea restent opérationnelles. Aedifica négocie actuellement un accord global comprenant les conditions mutuellement convenues pour la résiliation des baux des cinq bâtiments situés à Bruxelles, la compensation pour la cession de ces cinq bâtiments et les conditions des baux pour les quatre bâtiments qui restent opérationnels. Il n'y a pas d'impact sur les activités opérationnelles ou les conditions de location des immeubles du portefeuille d'Aedifica situés aux Pays-Bas et en Allemagne. Des loyers sont payés pour tous les actifs loués à Orpea.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.2. Événements importants après le 31 mars 2023

- Nouveau projet annoncé en Espagne

Après le 31 mars 2023, Aedifica a annoncé un nouveau projet de développement en Espagne pour un montant d'environ 13 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Pipeline (millions €) ²	Rendement brut (environ %)	Réception/exécution	Contrat	Exploitant
Espagne				1	12				
Zamora Av. de Valladolid	Acquisition & développement	Zamora	28/04/2023	1	12	5,5%	Q4 2024	30 ans - NNN	Neurocare Home
Total				1	12				

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 souvent 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.

- 3 projets achevés

Après le 31 mars 2023, Aedifica a achevé trois projets aux Pays-Bas et au Royaume-Uni pour un montant total d'environ 13 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €) ¹	Rendement brut (environ %)	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				10			
Residence Coestraete	Forward purchase	Zwolle	01/05/2023	5	5%	25 ans - NNN	Valuas
Alphen Raadhuisstraat ²	Développement	Alphen a/d Rijn	03/05/2023	5	5,5%	15 ans - NNN	Stichting Fundis
Royaume-Uni ³				3			
Highfields (Notts) ⁴	Renovation	Edingly	17/04/2023	3	5,5%	25 ans - NNN	Barchester
Total				13			

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

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

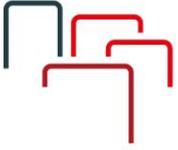
⁴ Ce projet n'a pas été inclus dans le programme d'investissement au 31 décembre 2022.



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



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

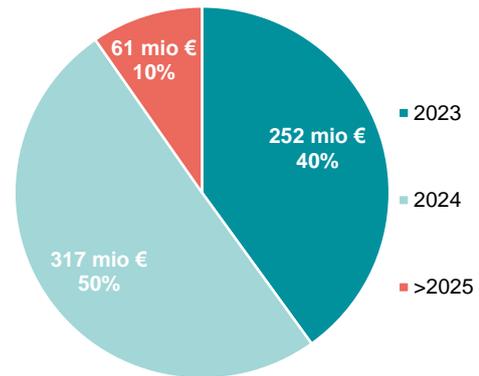
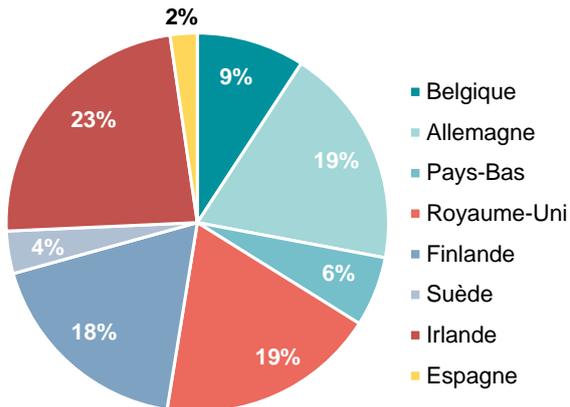


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

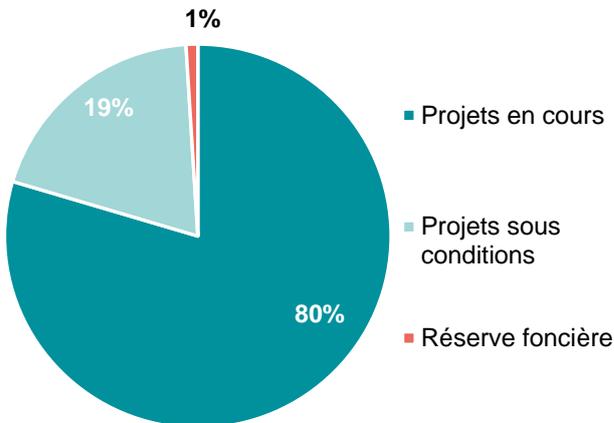
Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2.3. Programme d'investissement au 31 mars 2023

Aedifica a un programme d'investissement total d'environ 630 millions € au 31 mars 2023, dont 179 millions € ont déjà été investis et 451 millions € sont encore à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Le budget d'investissement se répartit comme suit :



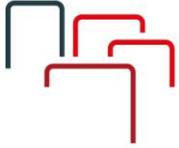
Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



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



*Quartier am Rathausmarkt à Bremervörde (DE)
Campus de soins achevé en décembre 2022*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours du premier trimestre 2023, Aedifica a renforcé ses ressources financières en obtenant de nouveaux financements à long terme auprès de deux banques. Au total, Aedifica a contracté des prêts bancaires pour un équivalent en euros de 100 millions € (refinancement anticipé). 60 millions € de ces prêts bancaires sont liés à des indicateurs clés de performance de durabilité. Les prêts ont des échéances comprises entre 2028 et 2029.

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

Dettes financières (en millions €) ¹	Lignes	Utilisation	dont des billets de trésorerie
31/12/2023	458	403	273
31/12/2024	437	298	12
31/12/2025	531	183	-
31/12/2026	388	268	-
31/12/2027	533	420	50
31/12/2028	379	285	25
>31/12/2028	653	613	12
Total au 31 mars 2023	3.378	2.470	372
Durée résiduelle moyenne (en années) ²	4,0	4,5	-

¹ Les montants en £ ont été convertis en € sur base du taux de change du 31 mars 2023 (0,87954 €/£).

² Sans tenir compte des billets de trésorerie à court terme.

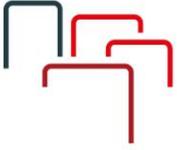
En excluant les financements à court terme (les billets de trésorerie à court terme), la durée résiduelle moyenne de la dette financière tirée au 31 mars 2023 est de 4,5 ans. Au 31 mars 2023, les lignes de crédit disponibles s'élevaient à 908 millions €. Après déduction de la couverture des billets de trésorerie à court terme émis, les liquidités disponibles s'élèvent à 623 millions €.

Le coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 1,9 % est supérieur à celui de la même période de l'exercice précédent (1,4 %), reflétant l'augmentation des taux de référence des marchés financiers, partiellement compensée par les couvertures.

Au 31 mars 2023, le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 43,6 %, stable par rapport au 31 décembre 2022.

Au 31 mars 2023, la dette financière est couverte contre le risque de taux d'intérêt à hauteur de 88 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant notionnel des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 5,6 ans.

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 945 millions €, dont 848 millions € sont tirés au 31 mars 2023 (34% 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.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4. Synthèse des résultats consolidés au 31 mars 2023

4.1. Patrimoine au 31 mars 2023

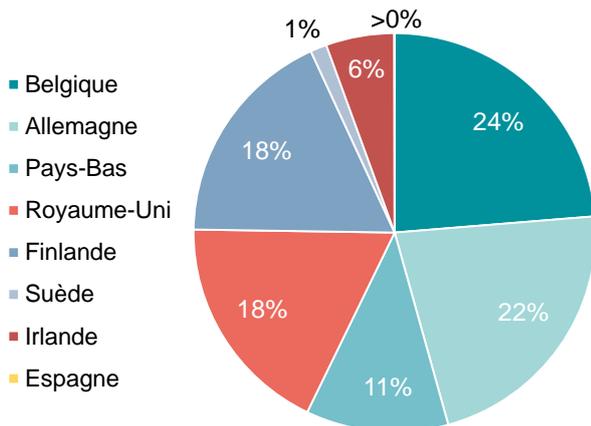
Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la **juste valeur des immeubles de placement**⁵ a augmenté d'environ 9 millions €, passant d'une juste valeur de 5.704 millions € à 5.713 millions €. Cette valeur de 5.713 millions € comprend les immeubles de placement en exploitation⁶ (5.535 millions €) et les projets de développement (178 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation provient principalement de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (-44,7 millions € ou -0,8 %). 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 : -3,3 millions € (-0,3%)
- Allemagne : -16,3 millions € (-1,4%)
- Pays-Bas : -15,3 millions € (-2,4%)
- Royaume-Uni : +12,8 millions € (+1,3%)
- Finlande : -13,5 millions € (-1,4%)
- Suède : -4,2 millions € (-5,5%)
- Irlande : -4,9 millions € (-1,7%)

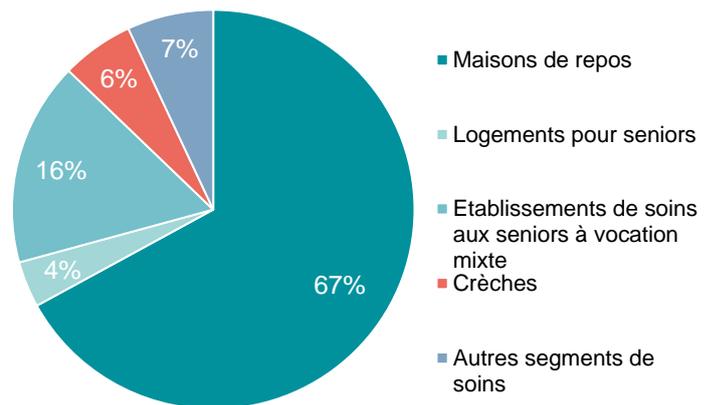
L'évolution des conditions de marché a entraîné une légère baisse des évaluations des experts au cours du premier trimestre (une baisse de 0,8 % à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises).

Au 31 mars 2023, les immeubles de placement en exploitation (y compris les actifs détenus en vue de la vente*) comprennent 624 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de près de 35.500 résidents et plus de 11.500 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.200.000 m².

- 1.295 millions € en Belgique (85 sites)
- 1.202 millions € en Allemagne (103 sites)
- 979 millions € en Finlande (205 sites)
- 988 millions € au Royaume-Uni (113 sites)
- 626 millions € aux Pays-Bas (75 sites)
- 300 millions € en Irlande (18 sites)
- 72 millions € en Suède (24 sites)
- 1,4 millions € en Espagne (1 site)



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)

Le **taux d'occupation global**⁷ du portefeuille atteint 100 % au 31 mars 2023. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT)** du portefeuille total s'élève à 19 ans.

⁵ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁶ Y compris les actifs détenus en vue de la vente* et un droit d'utilisation sur terrains de 72 millions € détenu en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.

⁷ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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 5,7 %. En Finlande et en Suède, Hoivatilat développe ses propres projets de construction. Le rendement de ces projets rapporté au coût s'élève en moyenne à plus de 6 % et est supérieur au rendement basé sur la juste valeur des immeubles après achèvement (comme indiqué dans le tableau ci-dessous).

31/03/2023

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°°}
Juste valeur	1.294.688	1.201.894	625.965	988.150	978.870	72.083	300.162	1.355	5.463.167	177.909	71.504	5.712.580
Loyers contractuels annuels	72.566	62.227	37.368	62.538	56.125	4.247	16.416	69	311.556	-	-	-
Rendement brut (%)[°]	5,6%	5,2%	6,0%	6,3%	5,7%	5,9%	5,5%	-	5,7%	-	-	-

31/12/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Immeubles de placement en exploitation ^{°°°°}	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Immeubles de placement ^{°°°°}
Juste valeur	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104	184.295	70.335	5.703.734
Loyers contractuels annuels	70.880	61.103	36.043	61.328	51.779	3.866	15.379	75	300.453	-	-	-
Rendement brut (%)[°]	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-

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

^{°°} Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 mars 2023 (0,87954 €/£ et 11,25427 €/SEK).

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

^{°°°°} Y compris les actifs destinés à la vente*.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/03/2023	31/03/2022
Revenus locatifs	76.191	64.881
Charges relatives à la location	-291	-108
Résultat locatif net	75.900	64.773
Charges opérationnelles*	-12.525	-12.222
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	63.375	52.551
Marge d'exploitation* (%)	83,5%	81,1%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-12.111	-8.181
Impôts	4.290	-3.694
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-49	-121
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-192	-116
EPRA Earnings* (part du groupe)	55.313	40.439
Dénominateur (IAS 33)	39.854.966	36.307.330
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,39	1,11
EPRA Earnings*	55.313	40.439
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.551	35.474
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-50.369	51.066
Résultat sur vente d'immeubles de placement	167	357
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-1.813
Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	22.097	-8.640
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-44	391
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	526	-104
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	16.139	117.170
Dénominateur (IAS 33)	39.854.966	36.307.330
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	0,40	3,23

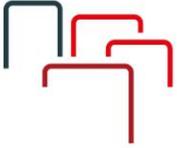
Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1^{er} janvier 2023 – 31 mars 2023) s'élève à 76,2 millions €, soit une augmentation d'environ 17 % par rapport au chiffre d'affaires de 64,9 millions € au 31 mars 2022.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2023.01 - 2023.03	2022.01 - 2022.03	Var. (%) à périmètre constant* °	Var. (%)
Belgique	18.022	16.145	+7,5%	+11,6%
Allemagne	14.969	13.917	+3,1%	+7,6%
Pays-Bas	9.206	8.020	+9,0%	+14,8%
Royaume-Uni	15.393	13.283	+3,0%	+15,9%
Finlande	13.462	11.346	+8,8%	+18,6%
Suède	1.062	951	+10,8%	+11,7%
Irlande	3.936	1.219	+5,6%	+222,9%
Espagne	141	-	-	-
Total	76.191	64.881	+4,8%	+17,4%

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

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 4,8 % se ventile en +5,8 % d'indexation des loyers, +0,1 % de négociation des loyers et -1,1 % de fluctuation des taux de change.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

La croissance des revenus locatifs consolidés démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica et s'explique par le nombre important de sites qu'Aedifica a ajouté à son portefeuille grâce à la réalisation de nouvelles acquisitions et à la réception de projets de développement issus du programme d'investissement.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,3 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 75,9 millions € (+17 % par rapport au 31 mars 2022).

Le **résultat immobilier** atteint 75,9 millions € (31 mars 2022 : 64,8 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 72,1 millions € (31 mars 2022 : 61,6 millions €), soit une marge opérationnelle* de 95,0 % (31 mars 2022 : 95,2 %).

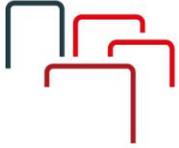
Après déduction des frais généraux de 8,7 millions € (31 mars 2022 : 9,3 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 21 % à 63,4 millions € (31 mars 2022 : 52,6 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 83,5 % (31 mars 2022 : 81,1 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 11,4 millions € (31 mars 2022 : 6,9 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 12,1 millions € (31 mars 2022 : 8,2 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* (31 mars 2023 : un produit de 4,3 millions € ; 31 mars 2022 : une charge de 3,7 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Bien que le groupe Aedifica ait estimé qu'il remplissait les conditions pour réclamer l'application du régime Fiscale Beleggingsintellingen (FBI) aux Pays-Bas et qu'il ait soumis des demandes aux autorités fiscales néerlandaises à cet effet, le groupe a opté, par prudence, pour une charge fiscale de droit commun dans les résultats de ses filiales néerlandaises dès le début de ses activités aux Pays-Bas en 2016. Chaque année, le groupe Aedifica a revendiqué l'application de ce régime pour ses filiales actives aux Pays-Bas. L'automne dernier, le Groupe a finalement reçu la confirmation que les conditions du régime FBI ont été remplies pour les derniers exercices fiscaux. Au cours du premier trimestre 2023, des évaluations définitives de l'impôt sur les sociétés et des remboursements d'un montant d'environ 6,2 millions € ont été reçus et comptabilisés dans le compte de résultats.

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 4.6.1) atteint 55,3 millions € (31 mars 2022 : 40,4 millions €), soit 1,39 € par action (31 mars 2022 : 1,11 € 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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

augmentations de capital de 2022. Ce résultat (absolu et par action) est légèrement supérieur à la prévision budgétaire.

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

- Sur le premier trimestre de l'exercice en cours, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation⁸ et des projets de développement** représente une diminution de 50,4 millions € sur la période écoulée (31 mars 2022 : une augmentation de 51,1 millions €). Le changement des conditions de marché à la suite de la hausse des taux d'intérêt a entraîné une légère baisse des évaluations 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 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 mars 2023 représente une charge de 11,6 millions € (31 mars 2022 : un produit de 35,5 millions €) à la suite de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme.
- Les **plus-values de cessions** (31 mars 2023 : 0,2 million € ; 31 mars 2022 : 0,4 million €) sont aussi prises en considération ici.
- Le **crédit ou charge d'impôt sur vente d'immeubles de placement** s'élève à 0 million € au 31 mars 2023 (par rapport à une charge de 1,8 million € au 31 mars 2022).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (un produit de 22,1 millions € au 31 mars 2023 contre une charge de 8,6 millions € au 31 mars 2022) découlent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au cours de ce trimestre, les impôts différés ont été positivement influencés par l'octroi du régime FBI aux filiales néerlandaises d'Aedifica (voir page 13).

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 16,1 millions € (31 mars 2022 : 117,2 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 0,40 € (31 mars 2022 : 3,23 €).

⁸ 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 mars 2023. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.4. 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 couverture⁹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 80,17 € au 31 mars 2023 (79,38 € par action au 31 décembre 2022).

Actif net par action (en €)	31/03/2023	31/12/2022	
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	80,17	79,38	
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>2,67</u>	<u>2,98</u>	
Actif net	82,85	82,37	
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	39.854.966	

Nombre d'actions	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022
Nombre total d'actions cotées en bourse	39.855.243	39.855.243	36.308.157
Nombre total d'actions propres	277	277	0
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	39.854.966	39.854.966	36.308.157
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	39.854.966	38.113.384	36.307.330
Nombre de droits au dividende [°]	39.855.243	38.152.107	36.308.157

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

⁹ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +2,67 € par action au 31 mars 2023 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 106,6 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

5. Perspectives et dividende

5.1. Perspectives pour 2023

Perspectives pour 2023	
Revenus locatifs estimés	308 millions €
EPRA Earnings*	200 millions €
EPRA Earnings* par action	5,03 €
Dividende brut	3,80 €

Le tableau ci-dessus présente les prévisions pour l'exercice 2023 telles que communiquées dans le communiqué de presse annuel¹⁰. 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 308 millions € (sur la base d'une croissance organique d'environ 4,8 % après indexation liée à l'IPC), ce qui se traduit par 200 millions € d'EPRA Earnings*. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action de 5,03 € (soit une augmentation de 6 % par rapport à 2022) et un dividende brut de 3,80 € par action, à payer en mai 2024. Au 31 mars 2023, l'EPRA Earnings* était légèrement supérieur à la prévision budgétaire trimestrielle.

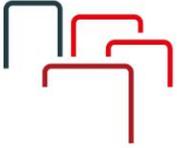
5.2. Dividende

Comme proposé, l'assemblée générale du 9 mai 2023 a approuvé la **distribution d'un dividende brut de 3,70 € par action** pour l'exercice 2022, répartie sur deux coupons (coupon n° 30 : 1,8145 € ; coupon n° 31 : 1,8855 €). Après déduction du précompte mobilier de 15 %, le dividende net sera de 1,5423 € pour le coupon n° 30 et de 1,6027 € pour le coupon n° 31.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Dividende brut	Dividende net
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	1,8145 €	1.5423 €
31	29/06/2022 – 31/12/2022	12/05/2023	1,8855 €	1,6027 €

Le conseil d'administration a décidé d'offrir aux actionnaires un **dividende optionnel** dont les modalités sont décrites dans le [Mémoire d'information](#). Les actionnaires sont invités à faire leur choix dans le cadre du dividende optionnel à partir du 15 mai 2023 jusqu'au 25 mai 2023 (16:00 CEST). Le mercredi 31 mai 2023, les actionnaires recevront leurs nouvelles actions et/ou leur dividende en espèces selon le choix de l'actionnaire.

¹⁰ Voir communiqué de presse du 16 février 2023 pour plus de détails.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

6. Développement durable

6.1. 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.



6.2. Aedifica est le meilleur lieu de travail en Finlande

Hoivatilat, la filiale finlandaise d'Aedifica, a été reconnue comme le meilleur lieu de travail en Finlande dans le cadre du sondage de l'institut Great Place to Work (catégorie des petites organisations). C'est le résultat de plusieurs années de travail pour créer des employés satisfaits et une culture d'entreprise qui fonctionne bien. Pendant cinq années consécutives, la participation de l'équipe finlandaise au sondage a permis d'obtenir d'excellents résultats au niveau du Trust Index (qui indique le pourcentage de personnes interrogées qui considèrent leur lieu de travail comme un endroit où il fait bon travailler).

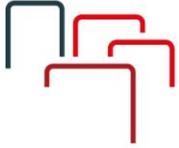
6.3. Journées Opérateurs réussies en Belgique

En mars 2023, Aedifica a organisé deux Journées Opérateurs à Gand et à Louvain afin de soutenir ses locataires belges dans leurs questions immobilières. Une fois tous les trois ans, dans chacun des pays où elle est active, Aedifica invite ses locataires à participer aux Journées Opérateurs afin d'échanger des connaissances et des bonnes pratiques sur des sujets tels que la gestion efficace des biens immobiliers, les investissements innovants, les nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier, ainsi que les risques et opportunités liés au changement climatique. Ces deux éditions en Belgique – axées sur les opportunités de durabilité dans le secteur des soins de santé – ont été un succès avec plus de 300 représentants présents.

6.4. Environmental Data Report à publier en juin 2023

Dans le [rapport annuel 2022](#) récemment publié, Aedifica a fait un pas de plus vers un rapport entièrement intégré en incluant également son rapport RSE. Aedifica ne publiera donc plus de rapport RSE distinct, mais uniquement un « Environmental Data Report » en juin 2023 qui fournira une mise à jour de la performance environnementale de la société, y compris des KPI.





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

7. Gouvernance d'entreprise

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

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

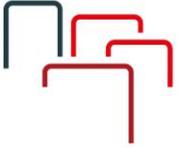
- **Madame Marleen Willekens**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Pertti Huuskonen**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Luc Plasman**, en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- **Monsieur Sven Bogaerts**, en tant qu'administrateur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

8. Calendrier financier¹¹

Calendrier financier	
Date ex-coupon du coupon n° 31	11/05/2023
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2022 ¹²	31/05/2023
Environmental Data Report	Juin 2023
Résultats semestriels 30/06/2023	02/08/2023
Résultats intermédiaires au 30/09/2023	31/10/2023
Communiqué annuel 31/12/2023	Février 2024
Rapport financier annuel 2023	Mars 2024
Assemblée générale ordinaire 2024	14/05/2024
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2023	A partir du 21/05/2024

¹¹ Ces dates sont sous réserve de modification.

¹² Voir le communiqué de presse publié le 9 mai 2023 pour plus d'informations sur les modalités du dividende optionnel pour l'exercice 2022. Toutes les informations pertinentes sont disponibles sur le [site web d'Aedifica](#).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 620 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne, d'une valeur de plus de 5,7 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 3 milliards € au 9 mai 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

Bob Boeckx

Corporate Communications Manager

T +32 496 279 979
bob.boeckx@aedifica.eu

www.aedifica.eu





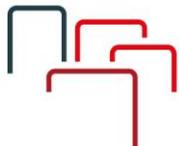
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/03/2022
I. Revenus locatifs	76.191	64.881
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-291	-108
Résultat locatif net	75.900	64.773
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.379	2.214
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-2.311	-2.204
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-91	-232
Résultat immobilier	75.877	64.551
IX. Frais techniques	-820	-885
X. Frais commerciaux	-21	-5
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-2	-3
XII. Frais de gestion immobilière	-1.597	-986
XIII. Autres charges immobilières	-1.313	-1.025
Charges immobilières	-3.753	-2.904
Résultat d'exploitation des immeubles	72.124	61.647
XIV. Frais généraux de la société	-8.733	-9.343
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-16	247
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	63.375	52.551
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	167	357
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-50.369	51.066
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat d'exploitation	13.173	103.974
XX. Revenus financiers	475	501
XXI. Charges d'intérêts nettes	-11.407	-6.857
XXII. Autres charges financières	-1.179	-1.825
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11.551	35.474
Résultat financier	-23.662	27.293
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-93	270
Résultat avant impôt	-10.582	131.537
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	26.425	-14.147
XXVI. Exit tax	-38	0
Impôt	26.387	-14.147
Résultat net	15.805	117.390
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	-334	220
Part du groupe	16.139	117.170
Résultat de base par action (€)	0,40	3,23
Résultat dilué par action (€)	0,40	3,23

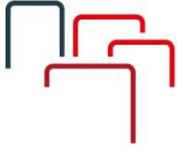


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

2. Bilan consolidé

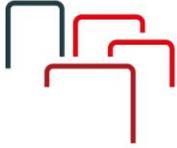
ACTIF	31/03/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	143.669	143.669
B. Immobilisations incorporelles	1.805	1.857
C. Immeubles de placement	5.590.031	5.619.701
D. Autres immobilisations corporelles	2.382	2.573
E. Actifs financiers non courants	122.656	132.322
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	3.131	4.662
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	39.619	40.824
Total actifs non courants	5.903.293	5.945.608
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	122.549	84.033
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	32.315	23.577
E. Créances fiscales et autres actifs courants	7.859	10.273
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.091	13.891
G. Comptes de régularisation	10.848	8.158
Total actifs courants	192.662	139.932
TOTAL DE L'ACTIF	6.095.955	6.085.540



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/03/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.006.881	1.006.881
B. Primes d'émission	1.516.108	1.516.108
C. Réserves	762.741	428.018
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	389.859	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	7.800	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	-11.193	-11.193
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-451	-451
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-9.520	-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	-71.715	-71.715
m. Autres réserves	250	250
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	448.782	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	9.059	9.059
D. Résultat net de l'exercice	16.139	331.778
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.301.869	3.282.785
II. Intérêts minoritaires	6.399	6.564
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.308.268	3.289.349
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.837.997	2.017.256
a. Etablissements de crédit	1.058.134	1.240.399
c. Autres	779.863	776.857
C. Autres passifs financiers non courants	84.404	82.232
a. Instruments de couvertures autorisés	4.242	3.858
b. Autres	80.162	78.374
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	250	375
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	140.583	164.117
Total des passifs non courants	2.063.234	2.263.980
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	627.286	435.164
a. Etablissements de crédit	342.186	172.164
c. Autres	285.100	263.000
C. Autres passifs financiers courants	2.703	3.487
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	62.156	66.853
a. Exit tax	6.028	5.990
b. Autres	56.128	60.863
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	32.308	26.707
Total des passifs courants	724.453	532.211
TOTAL DU PASSIF	2.787.687	2.796.191
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.095.955	6.085.540

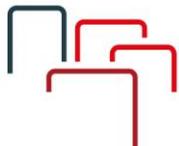


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/03/2023	Inv. futur
Projets en cours		501	172	329
Réception 2023		187	124	63
BE		4	3	1
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	3	3	0
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		26	15	11
Rosengarten	Vitanas	10	8	2
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	7	9
NL		26	22	4
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	8	8	0
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5,7}	Stichting Fundis	5	4	0
Warder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	4	1
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	5	2
UK		23	15	9
Projets Burlington	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	2	2
St. Joseph's	LV Care Group	6	5	1
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	7	6
FI		62	31	31
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	15	7	8
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	15	6	9
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	32	18	14
IE		47	40	8
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	12	3
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	13	2
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	15	2
Altadore	Virtue	1	0	1
Réception 2024		259	46	213
BE		10	1	9
Résidence Véronique	Vulpia	10	1	9
DE		69	8	62
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Haus Marxloh	Procuritas	4	3	1
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	15	3	12
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	14	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	14
NL		7	2	5
Het Gouden Hart Almere ^{2,6}	Korian Netherlands	7	5	5
UK		38	10	28
Projets Burlington	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	16	4	11
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
York Bluebeck Drive	Torwood Care	15	5	11
FI		40	4	36
Finlande – pipeline « maison de repos »	Locataires multiples	5	0	5
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	35	3	31
SE		22	2	20
Suède – pipeline 2024	Locataires multiples	22	2	20
IE		60	18	43
Dublin Stepside ²	Virtue	26	6	20
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	10	8
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	1	15
ES		12	2	10
Tomares Miró	Neurocare Home	12	2	10
Réception 2025		55	2	52
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		23	1	22
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		12	1	11
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	12	1	11



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/03/2023	Inv. futur
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		122	0	122
Réception 2023		59	0	59
NL		5	0	5
Residence Coestraete ^{2,7}	Valuas	5	0	5
UK		15	0	15
Dawlish	Maria Mallaband	15	0	15
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38
Réception 2024		57	0	57
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		40	0	40
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	0	15
Réception 2026		4	0	4
BE		4	0	4
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	4	0	4
Réception 2027		2	0	2
BE		2	0	2
Projet de rénovation Orpea Bruxelles	Orpea	2	0	2
Réserve foncière		6	6	0
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT		630	179	451
Variation de juste valeur			-12	
Arrondi			11	
Montant au bilan			178	

¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en £ et SEK ont été convertis en € sur la base du taux de change du 31 mars 2023 (0,87954 €/£ et 11,25427 €/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 que les montants d'investissement estimés diffèrent de ceux mentionnés précédemment.

³ Faisant partie du premier accord-cadre avec Specht Gruppe.

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

⁵ Ce projet est développé dans le cadre de la joint-venture avec Dunavast-Sonneborgh, dans laquelle Aedifica détient une participation de 75 %.

⁶ 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.

⁷ Ce projet a été réceptionné après le 31 mars 2023 (voir section 2.2 ci-dessus).

Il convient d'ajouter au budget d'investissement total un montant d'environ 12 millions € relatif à l'annonce d'un nouveau projet en Espagne après le 31 mars 2023 (voir section 2.2 ci-dessus). Après le 31 mars 2023, un montant d'environ 10 millions € du budget d'investissement total a déjà été réalisé à la suite de l'achèvement de deux projets de développement (voir section 2.2 ci-dessus).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

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

4.1. Immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
Immeubles de placement en exploitation	5.340.618	5.365.071
+ Droits d'utilisation sur terrains	71.504	70.335
+ Projets de développement	177.909	184.295
Immeubles de placement	5.590.031	5.619.701
+ Actifs détenus en vue de la vente	122.549	84.033
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	5.712.580	5.703.734
- Projets de développement	-177.909	-184.295
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	5.534.671	5.519.439

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise les revenus locatifs à périmètre constant* pour refléter la performance des immeubles de placement en excluant les effets des changements de périmètre du portefeuille immobilier.

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 31/03/2023	01/01/2022 - 31/03/2022
Revenus locatifs	76.191	64.881
- Effet des variations de périmètre	-11.246	-2.937
= Revenus locatifs à périmètre constant*	64.945	61.944



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.3. Coût moyen de la dette*

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
Dettes financière moyenne pondérée (a)	2.462.429	2.263.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-11.407	-30.651
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	473	1.183
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	306	951
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-43.101	-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)	-766	-3.437
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-46.207	-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. Interest Cover Ratio (ICR)

(x 1.000 €)	01/04/2022 - 31/03/2023	01/04/2021 - 31/03/2022
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	240.498	229.674
XXI. Charges d'intérêts nettes	-35.201	-30.651
Taux de couverture des intérêts ou Interest Cover Ratio (ICR)	6,8	7,5

4.5. Capitaux propres

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.301.869	3.282.785
- Effet de la distribution du dividende 2022	0	0
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2022	3.301.869	3.282.785
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-106.573	-118.908
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.195.296	3.163.877



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.6. 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 :

4.6.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2023	31/03/2022
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	16.139	117.170
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	50.369	-51.066
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-167	-357
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	1.813
(v) Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	11.551	-35.474
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-22.097	8.640
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	44	-391
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-526	104
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	55.313	40.439
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	39.854.966	36.307.330
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	1,39	1,11
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	1,39	1,11



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.6.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

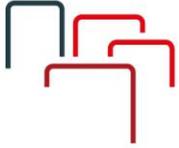
Situation au 31 mars 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.301.869	3.301.869	3.301.869
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	82.85	82.85	82.85
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	761	761	761
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.301.108	3.301.108	3.301.108
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	3.301.108	3.301.108	3.301.108
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	137.222	137.222	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-106.573	-106.573	
(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		-1.805	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			184.969
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	302.618	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	3.679.535	3.186.283	3.342.408
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	92,32	79,95	83,86
(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	4.277.291	78%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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)	3.282.785	3.282.785	3.282.785
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	82,37	82,37	82,37
(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	3.282.013	3.282.013	3.282.013
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	3.282.013	3.282.013	3.282.013
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)	3.656.251	3.176.816	3.344.516
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	91,74	79,71	83,92
<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%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/03/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.241.236	1.185.600	646.565	1.016.423	1.006.657	112.783	303.343	5.920	5.518.527
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	58.774	38.330	-	25.445	-	-	-	-	122.549
Moins : Projets de développement	-5.322	-22.036	-20.600	-53.718	-27.787	-40.700	-3.181	-4.565	-177.909
Immeubles de placement en exploitation	1.294.688	1.201.894	625.965	988.150	978.870	72.083	300.162	1.355	5.463.167
Abattement des frais de transaction estimés	32.512	81.916	65.453	65.412	24.446	3.061	29.788	30	302.618
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.327.200	1.283.810	691.418	1.053.562	1.003.316	75.144	329.950	1.385	5.765.785
Revenus locatifs bruts annualisés	72.333	58.034	36.229	57.584	56.125	4.247	15.442	69	300.064
Charges immobilières ^o	-306	-553	-565	-655	-1.547	-123	-51	-23	-3.823
Revenus locatifs nets annualisés	72.027	57.482	35.664	56.929	54.578	4.124	15.390	46	296.241
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	232	4.192	1.139	4.954	-	-	974	-	11.492
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	72.260	61.674	36.803	61.883	54.578	4.124	16.364	46	307.733
EPRA NIY (en %)	5,4%	4,5%	5,2%	5,4%	5,4%	5,5%	4,7%	0,0%	5,1%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,4%	4,8%	5,3%	5,9%	5,4%	5,5%	5,0%	0,0%	5,3%

^o 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.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	12.197	38.360	-	33.476	0	-	-	-	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 ^o	-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	0	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%

^o 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

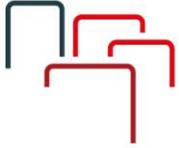
Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.6.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2023						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets 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	16.569	16.249	507.949	72.566	-	61.128	0,0%
Allemagne	14.421	13.853	570.274	62.227	45	60.050	0,1%
Pays-Bas	9.107	8.513	355.370	37.368	284	38.343	0,7%
Royaume-Uni	14.782	14.125	313.388	62.538	-	59.994	0,0%
Finlande	13.462	12.033	258.627	56.125	257	55.703	0,5%
Suède	1.062	935	17.323	4.247	-	4.086	0,0%
Irlande	3.936	3.885	95.238	16.416	-	15.600	0,0%
Espagne	141	118	8.449	69	-	69	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	73.480	69.711	2.126.618	311.556	586	294.973	0,2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2023	151	151					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.268	2.262					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	75.900	72.124					

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2022						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets 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	16.109	15.955	506.171	65.058	-	63.490	0,0%
Allemagne	13.916	13.588	592.649	55.737	-	55.818	0,0%
Pays-Bas	7.913	7.477	354.759	32.793	692	33.623	2,1%
Royaume-Uni	12.938	12.574	290.622	54.464	-	51.168	0,0%
Finlande	11.224	9.494	222.989	45.072	562	45.138	1,2%
Suède	951	849	15.991	3.854	-	4.004	0,0%
Irlande	1.219	1.207	50.244	5.025	-	4.525	0,0%
Espagne	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	64.270	61.144	2.033.425	262.003	1.254	257.766	0,5%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2022	122	122					
Immeubles détenus en vue de la vente	381	381					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	64.773	61.647					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.
2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 mars 2023 ou 31 décembre 2022.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.6.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2023	31/03/2022
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-12.816	-12.330
<i>Charges relatives à la location</i>	-291	-108
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	68	10
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	-91	-232
<i>Frais techniques</i>	-820	-885
<i>Frais commerciaux</i>	-21	-5
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-2	-3
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-1.597	-986
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.313	-1.025
<i>Frais généraux de la société</i>	-8.733	-9.343
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-16	247
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-12.816	-12.330
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	2	3
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-12.814	-12.327
Revenu locatif brut (C)	76.191	64.881
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	16,8%	19,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16,8%	19,0%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	47	60

Aedifica active certains frais de project management.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.6.6. Investissements

Investissements x 1.000 €	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle) ES	Groupe total 31/03/2023
	31/03/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions	-131	-44	-	28	-	7	-	-	-122	-	-131
(2) Développement	55.234	1.468	9.765	6.582	11.317	14.437	626	10.010	1.029	-	55.234
(3) Immeubles en exploitation	2.139	82	93	363	10	1.373	-	218	-	-	2.139
Surface locative incrementale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Surface locative non incrementale	2.139	82	93	363	10	1.373	-	218	-	-	2.139
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	1.370	32	371	158	105	236	39	429	-	-	1.370
Total capex	58.612	1.538	10.229	7.132	11.432	16.052	665	10.657	907	-	58.612
Variation des montants provisionnés	-1.463	-32	-371	-158	-105	-329	-39	-429	-	-	-1.463
Total capex en liquidités	57.148	1.506	9.858	6.974	11.327	15.723	626	10.228	907	-	57.148

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



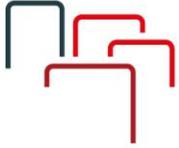
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

4.6.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2023				
	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	1.595.655	-	14.398	25.983	1.584.070
Billet de trésorerie	285.100	-	-	-	285.100
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	584.528	-	-	-	584.528
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	21.982	-	-	1.475	20.507
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19.091	38	3.988	190	22.927
Dettes nettes (A)	2.468.174	-38	10.410	27.268	2.451.278
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la Fair Value	5.340.618	-	31.287	37.728	5.334.177
Actifs détenus en vue de la vente	122.549	-	16.070	1.191	137.428
Projets de développement	177.909	465	3.307	2.941	178.740
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-2	204	3	199
Actifs financiers	11.239	-	-	-	11.239
Total actifs de placement (B)	5.652.315	463	50.868	41.863	5.661.783
LTV (A/B)	43,67%				43,30%

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 Fair Value	5.365.071	-	43.070	36.625	5.371.516
Actifs détenus en vue de la vente	84.033	-	4.624	1.137	87.520
Projets de développement	184.295	-	3.060	3.107	184.248
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 10 mai 2023 – avant ouverture des marchés
Sous embargo jusqu'à 07h30 CET

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

Le tableau ci-dessous présente les investissements réalisés par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2023¹³.

(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	Nurmijärvi Laidunalue	31/03/2023	Nurmijärvi	-	2	2
ES	Zamora Av. de Valladolid	28/04/2023	Zamora	1	12	13
Total au 9 mai 2023				1	41	42

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

¹³ 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.