

Le 28 octobre 2025 – après clôture 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 2025**

Avancement sur l'offre publique d'échange d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo

- Le 27 octobre, Aedifica a officiellement déposé sa demande d'approbation de la transaction auprès de l'Autorité belge de la concurrence (ABC)
- Décision finale de l'ABC attendue dans un délai de 55 jours ouvrables

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget

- EPRA Earnings* de 185,8 millions € (+4 % par rapport au 30 sept. 2024), ou 3,91 €/action
- Revenus locatifs atteignant 271,8 millions € (+8 % par rapport au 30 sept. 2024)
- Augmentation de 3,1 % des revenus locatifs à périmètre constant* au cours des 9 premiers mois de l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 18 ans et taux d'occupation de 100 %

Patrimoine immobilier* de 6,2 milliards € au 30 septembre 2025

- 615 sites d'immobilier de santé avec 48.900 utilisateurs finaux, répartis sur 7 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation en hausse de 0,4 % au 3^{ème} trimestre et de 0,8 % depuis le début de l'année à périmètre constant
- 33 cessions pour 125 millions € dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs (YTD)
- 163 millions € de nouveaux investissements annoncés à ce jour en 2025 (14 nouveaux projets ont été ajoutés au pipeline & 8 acquisitions)
- Pipeline de 189 millions € offrant un rendement rapporté au coût initial moyen de 6,5 %. 9 projets ont été achevés en 2025 pour un budget total de 81 millions €

Bilan solide et fortes liquidités

- Taux d'endettement de 41,2 % au 30 septembre 2025
- 614 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées : 2,2%
- S&P Global a réaffirmé la note d'investissement BBB d'Aedifica et l'a placé sous surveillance positive à la suite de l'annonce de l'accord entre Aedifica et Cofinimmo en vue de leur combinaison
- EPRA NTA* de 76,58 €/action (par rapport à 76,63 €/action au 31 déc. 2024, avant distribution du dividende)

Perspectives améliorées pour 2025¹

- L'EPRA Earnings* par action estimé pour l'exercice 2025 a augmenté et s'élève à environ 5,10 €/action (précédemment 5,01 €/action), hors coûts de transaction liés à l'offre d'échange
- Dividende proposé pour l'exercice 2025 reconfirmé : 4,00 €/action (brut)

¹ Il s'agit des prévisions d'Aedifica sur une base autonome. Elles n'incluent aucun impact de l'offre d'échange.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

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

Chiffres clés immobiliers	30/09/2025	31/12/2024
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ³	6.192	6.218
Nombre de bâtiments	615	635
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,0%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,5%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,6%	5,5%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	18	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,1%	3,3%
Chiffres clés financiers	30/09/2025	31/12/2024
Taux d'endettement (en %)	41,2%	41,3%
EPRA LTV*	40,2%	40,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	2,0%	1,9%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	2,2%	2,0%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,4	3,8
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,1	6,2
Taux de couverture (en %)	87,9%	89,0%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	3,9	4,4
Dette nette/EBITDA* ⁵	7,9	8,5
	30/09/2025	30/09/2024
Revenus locatifs (en millions €)	271,8	251,0
EPRA Earnings* (en millions €)	185,8	178,3
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	194,1	171,0
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,2%	13,9%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,2%	13,9%
Chiffres clés par action	30/09/2025	31/12/2024
EPRA NRV* (en €/action)	86,35	86,46
EPRA NTA* (en €/action)	76,58	76,63
EPRA NDV* (en €/action)	76,16	77,19
	30/09/2025	30/09/2024
EPRA Earnings* (en €/action)	3,91	3,75
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	4,08	3,60

*** 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 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.

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 douze mois.

⁵ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2025

Au troisième trimestre 2025, Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides dans tous les domaines, ce qui se reflète par un EPRA Earnings* supérieur à la prévision budgétaire et en hausse de 4 % par rapport au troisième trimestre 2024. En outre, alors qu'Aedifica poursuivait son dialogue avec l'Autorité belge de la concurrence concernant son offre d'échange sur toutes les actions Cofinimmo (voir section 2.4), le Groupe a renfloué son portefeuille de plusieurs nouveaux projets. Depuis le début de l'année, le Groupe a annoncé de nouveaux investissements pour un montant total de 163 millions € dans le secteur de l'immobilier de santé, contribuant ainsi à répondre aux besoins de capacités supplémentaires du marché dans les années à venir en raison du vieillissement de la population européenne.

RENOUVELLEMENT DU PIPELINE

Depuis le début de l'année, Aedifica a cédé 33 immeubles de soins pour un montant total d'environ 125 millions € dans le cadre de son programme stratégique de rotation d'actifs. Ces cessions ont donné à Aedifica les moyens supplémentaires nécessaires pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et renouveler son programme de développement avec de nouveaux projets offrant des rendements attractifs.

Tout au long de l'année 2025, quatorze nouveaux projets ont été ajoutés au pipeline. Compte tenu des projets déjà réalisés, ces nouveaux ajouts portent la taille du programme d'investissement à environ 189 millions €⁶, offrant un rendement initial moyen sur le coût d'environ 6,5 %.

En outre, Aedifica a annoncé l'acquisition de huit établissements de soins au cours de l'année, portant le montant total des investissements annoncés à ce jour en 2025 à environ 163 millions €.

Fin septembre, le portefeuille immobilier d'Aedifica s'élevait à 6.192 millions € (contre 6.218 millions € fin 2024), comprenant 615 sites d'une capacité de près de 36.300 résidents et 12.600 enfants.

BILAN SAIN

Aedifica affiche un bilan sain. Au 30 septembre 2025, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 41,2 %, bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans sa politique financière. Après quatre trimestres de valorisation positive du portefeuille en 2024, les valorisations d'experts des immeubles de placement en exploitation ont continué à progresser en 2025, soutenues par l'amélioration de la performance des opérateurs et des conditions de marché.

Depuis le début de l'année, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme s'élevant à environ 280 millions € (refinancement anticipé et nouveau financement). En outre, des lignes de crédit pour un montant de 320 millions € ont été prolongées d'un an avec succès. Fin septembre, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 614 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette*, y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, s'est maintenu à 2,2 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe couvrant plus de 88 % de la dette financière. L'échéance moyenne pondérée des couvertures est de 3,9 ans.

En outre, 52 % des lignes de crédit tirées sont liées à des indicateurs clés de performance de durabilité, ce qui souligne les efforts du groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

⁶ Au 30 septembre 2025. Voir tableau en annexe 3 « Aperçu du programme d'investissement ».



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

RÉSULTATS SOLIDES

Au cours des neuf premiers mois de 2025, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 271,8 millions €, soit une augmentation de plus de 8 % par rapport à la même période de l'année précédente. Il en résulte un EPRA Earnings* supérieur au budget, atteignant 185,8 millions € (178,3 millions € au 30 septembre 2024, soit une augmentation d'environ 4 %), soit 3,91 € par action. Le résultat net d'Aedifica s'élève à 194,1 millions € (171,0 millions € au 30 septembre 2024).

Ces résultats solides permettent au conseil d'administration d'Aedifica de réaffirmer la perspective de dividende brut de 4,00 € par action pour l'exercice 2025 et d'ajuster l'estimation de l'EPRA Earnings* à la hausse à environ 5,10 € par action (voir section 5 'Perspectives').



*Limerick cancer centre à Limerick (Irlande)
Centre d'oncologie à achever au Q1 2027*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

2. Événements importants

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

- Plus de 66 millions € de nouveaux investissements en Finlande, en Irlande et en Espagne

Au cours du troisième trimestre 2025, Aedifica a annoncé six nouveaux projets de développement en Finlande et en Irlande pour un montant total d'environ 59 millions €, et l'acquisition d'une nouvelle maison de repos en Espagne pour un montant d'environ 7,5 millions €.

Au cours de l'année 2025, à la date de publication du présent rapport, le Groupe a annoncé l'acquisition de huit établissements de soins (dont un sous réserve d'une condition suspensive) pour un montant total de 58 millions €. Parallèlement, 14 nouveaux projets pour un montant total de 105 millions € ont été ajoutés au pipeline. Cela porte le total des investissements annoncés par Aedifica à ce jour en 2025 à environ 163 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				-	32,5			
Joensuu Suppakuja	Développement	Joensuu	03/07/2025	-	5	Q2 2026	15 ans - NN	Attendo
Rovaniemi Koivuojoankatu	Développement	Rovaniemi	03/07/2025	-	6,5	Q2 2026	15 ans - NN	Attendo
Lappeenranta Tyysterniementie	Développement	Lappeenranta	25/07/2025	-	7,5	Q2 2026	15 ans - NN	Mehiläinen
Kokkola Kimalaisenpolku	Développement	Kokkola	03/08/2025	-	7	Q2 2026	15 ans - NN	Mehiläinen
Vihti Puhurikuja	Développement	Vihti	25/09/2025	-	6,5	Q1 2026	15 ans - NN	Kaarikeskus
Irlande				-	26,5			
Limerick cancer centre	Développement	Limerick	02/07/2025	-	26,5	Q1 2027	30 ans - NNN	UPMC & Bon Secours
Espagne				7,5	-			
Novaedat Mutxamel	Acquisition	Alicante	18/09/2025	7,5	-	-	20 ans - NN	Novaedat
Total				7,5	59			

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



*Novaedat Mutxamel à Alicante (Espagne)
Maison de repos acquise en septembre 2025*



*Rovaniemi Koivuojoankatu à Rovaniemi (Finlande)
Maison de repos à achever au Q2 2026*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

- 2 projets achevés pour près de 15 millions €

Au cours du troisième trimestre, deux projets de développement en Finlande ont été achevés pour un montant total d'environ 14,5 millions €.

À la date de publication du présent rapport, un total de neuf projets représentant environ 81 millions € ont été achevés en 2025.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Finlande				14,5		
Kokkola Kruunupyntie	Développement	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 ans - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjajaruntie	Développement	Jyväskylä	11/09/2025	10	15 ans - NN	Mehiläinen
Total				14,5		

¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés.

- 1 cession aux Pays-Bas

Le programme stratégique de rotation des actifs d'Aedifica repose sur deux principes :

- gérer et améliorer la composition et la qualité des actifs du portefeuille, et
- recycler le capital qui peut être réinvesti dans des actifs de qualité offrant un meilleur rendement.

Au cours du troisième trimestre, un actif situé aux Pays-Bas de près de 17 millions € a été cédé.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Pays-Bas			16,7
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
Total			16,7

À la date de publication du présent rapport, 33 bâtiments ont été cédés dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs d'Aedifica depuis le début de l'année, pour un montant total d'environ 125 millions €.



*Kokkola Kruunupyntie à Kokkola (Finlande)
Crèche achevée en juillet 2025*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

2.2. Investissements, achèvements et cessions après le 30 septembre 2025

- 1 nouvel investissement aux Pays-Bas

Après le 30 septembre 2025, Aedifica a annoncé l'acquisition, sous réserve d'une condition administrative suspensive, d'une maison de repos aux Pays-Bas pour environ 13 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline ¹ (millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Pays-Bas				-	13			
Sinnehiem	Acquisition ²	Haulerwijk	16/10/2025	-	13	Q1 2026	WAULT 7 ans – NN	Stiching Liente & Stichting ZuidOostZorg
Total				-	13			

¹ Le montant de cette colonne comprend le budget qu'Aedifica financera.

² Acquisition soumise à la condition habituelle d'approbation par l'autorité de surveillance, étant donné que le vendeur est une association de logement.



*Sinnehiem à Haulerwijk (Pays-Bas)
Maison de repos en exploitation qui sera acquise au cours des prochains mois
(comme annoncé en octobre 2025)*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

- 1 projet achevé en Finlande

Après le 30 septembre 2025, un projet de développement en Finlande a été achevé pour environ 5,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (millions €)	Contrat	Exploitant
Finlande				5,5		
Vantaa Haravakuja	Développement	Vantaa	22/10/2025	5,5	15 ans - NN	Mehiläinen
Total				5,5		

¹ Le montant de cette colonne comprend uniquement les travaux.

- 1 cession en Allemagne

Après le 30 septembre 2025, un bien immobilier situé en Allemagne a été cédé pour environ 4,2 millions €.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Allemagne			4,2
Am Bäkepark	Berlin	21/10/2025	
Total			4,2



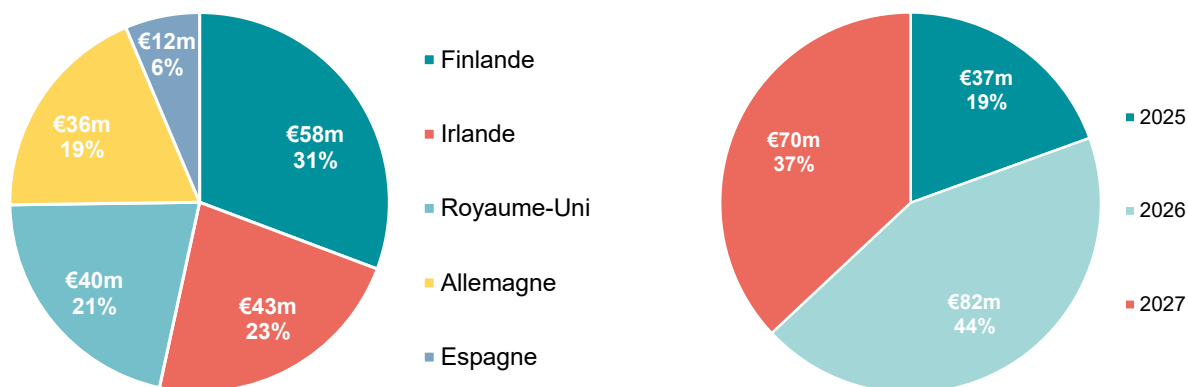
Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

2.3. Programme d'investissement au 30 septembre 2025

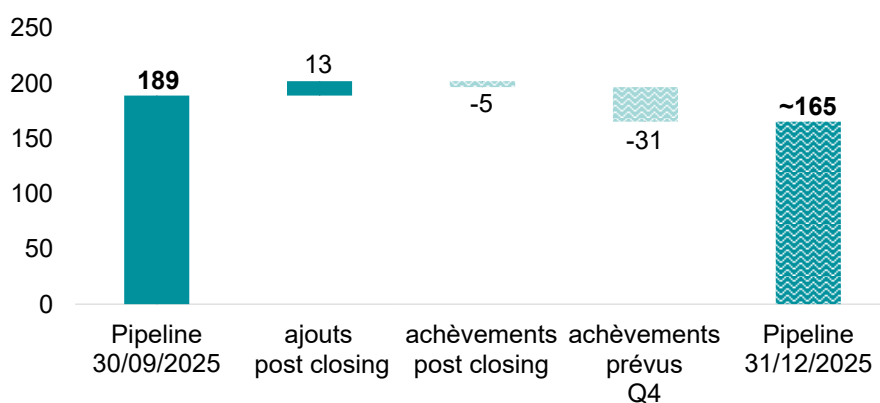
Aedifica a commencé à réalimenter son **programme d'investissement avec de nouveaux projets offrant des rendements attrayants**. Le Groupe a déjà ajouté quatorze nouveaux projets pour un total d'environ 105 millions € à son pipeline au cours de l'année 2025.

Au 30 septembre 2025, Aedifica avait un **programme d'investissement total d'environ 189 millions €**, dont environ 78 millions € ont déjà été dépensés et environ 111 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Les projets ont un **rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 6,5 %**.

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 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

2.4. Offre publique d'échange sur toutes les actions Cofinimmo⁷

Au fil des années, Aedifica et Cofinimmo ont constitué des portefeuilles d'immobilier de santé considérables dans des marchés européens clés, s'appuyant sur des locataires solides. Consciente de cette complémentarité stratégique, Aedifica a estimé qu'un regroupement des deux sociétés offrirait une opportunité significative de création de valeur.

À la suite de l'annonce, le 1^{er} mai 2025, de l'intention d'Aedifica de lancer une offre d'échange sur toutes les actions Cofinimmo, les directions et les conseils d'administration des deux sociétés ont mené des discussions concernant un éventuel regroupement. Le 3 juin 2025, un accord a été conclu sur les termes de **création d'un leader européen des REITs spécialisés dans le secteur de la santé**, qui est soutenu à l'unanimité par les conseils d'administration d'Aedifica et de Cofinimmo.

Conformément aux termes de l'accord⁸, Aedifica a lancé une offre publique d'échange volontaire visant 100 % des actions de Cofinimmo, sur la base d'un **ratio d'échange de 1,185 action Aedifica nouvelle pour chaque action Cofinimmo**. Outre une condition d'acceptation minimum de 50 % + 1 action Cofinimmo en circulation, l'offre publique d'échange est soumise à des conditions suspensives limitées et habituelles. L'approbation des autorités de la concurrence aux Pays-Bas et en Allemagne a déjà été obtenue et la France a donné son approbation de l'IDE.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2025, **les actionnaires d'Aedifica ont exprimé un large soutien** à l'offre d'échange. Sur les 54,6 % des actions en circulation représentées, plus de 99,9 % ont voté en faveur de l'augmentation de capital qui exécutera l'offre d'échange.

À la suite de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire, Aedifica a entamé la procédure d'approbation du **Prospectus** par la FSMA. Le Prospectus, qui contiendra des informations détaillées sur les termes, le calendrier et les modalités de participation à l'offre d'échange pour les actionnaires de Cofinimmo, sera publié après l'approbation par la FSMA et avant le début de la période d'offre.

La transaction est toujours soumise à l'approbation de l'**Autorité belge de la Concurrence (ABC)**. Mi-juillet, Aedifica a annoncé⁹ que des questions supplémentaires avaient été posées par l'Auditorat et qu'il n'était pas exclu que le processus d'examen par l'autorité prenne plus de temps que prévu initialement, impactant ainsi le calendrier indicatif initialement annoncé pour l'offre d'échange. Fin septembre, Aedifica a annoncé avoir entamé des discussions avec l'Auditorat concernant d'éventuels engagements, notamment la cession d'actifs immobiliers en Belgique, qu'elle pourrait être disposée à proposer afin d'obtenir en temps utile l'approbation de la transaction¹⁰.

Aedifica a désormais clôturé ses discussions avec l'Auditorat et a **officiellement déposé sa demande d'approbation de la transaction** avec l'accord de l'Auditorat le 27 octobre 2025¹¹. En réponse aux préoccupations soulevées par l'Auditorat, Aedifica s'est déclarée disposée à s'engager à céder des actifs d'immobilier de santé du portefeuille combiné total en Belgique pour un montant total de 300 millions €, répartis sur les prochaines années. La transaction sera soumise à l'approbation du Collège de l'ABC après une consultation du marché par l'Auditorat sur les engagements proposés par Aedifica. La décision du Collège est attendue dans un délai de 55 jours ouvrables.

Aedifica prévoit de se prononcer sur l'ouverture de la période d'acceptation aux alentours de la date de la décision du Collège, actuellement estimée vers la fin janvier 2026, et fournira de nouvelles informations sur le calendrier à l'approche de cette date.

Toutes les informations relatives à cette transaction sont disponibles sur [le site web d'Aedifica](#).

⁷ Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 23.

⁸ Voir communiqué de presse du 3 juin 2025.

⁹ Voir communiqué de presse du 18 juillet 2025.

¹⁰ Voir communiqué de presse du 30 septembre 2025.

¹¹ Voir communiqué de presse du 27 octobre 2025.



Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours des neuf premiers mois de l'exercice 2025, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant des financements bancaires à long terme (refinancement anticipé et nouveau financement) pour un montant total de 280 millions € avec des échéances comprises entre 3 et 7 ans. En outre, des lignes de crédit bancaires de 235 millions € assorties d'options de prolongation - arrivant initialement à échéance en 2026 et déjà prolongées une fois - ont été prolongées d'une année supplémentaire jusqu'en 2028, tout comme des lignes de crédit bancaires de 85 millions € – arrivant initialement à échéance en 2029 – qui ont été prolongées pour la première fois d'un an jusqu'en 2030.

De plus, Aedifica a augmenté son émission de billets de trésorerie à court terme de 66,1 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette. Le montant total des billets de trésorerie à court terme s'élève à 380,1 millions €, garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 septembre 2025 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2025	50	-	309
31/12/2026	351	192	71
31/12/2027	641	513	-
31/12/2028	865	603	-
31/12/2029	117	77	-
31/12/20230	387	87	-
>31/12/2030	706	651	-
Dettes totales au 30 septembre 2025	3.118	2.124	380

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 septembre 2025 (0,87298 EUR/GBP).

Au 30 septembre 2025, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,4 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 994 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 613,9 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 1.636 millions € (52 % des lignes de crédit confirmées à long terme), 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 est de 2,2 % (31 décembre 2024 : 2,0 %) grâce aux couvertures de taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place.

Au 30 septembre 2025, 87,9 % de la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et du montant notionnel des dérivés, divisée par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 3,9 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 30 septembre 2025, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 41,2 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

3.2. Notation financière

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

En juin 2025, à la suite de l'annonce par Aedifica et Cofinimmo de l'accord sur l'offre publique d'échange (voir section 2.4 ci-dessus), S&P Global a annoncé dans un communiqué avoir placé les notes **BBB** d'Aedifica **sous surveillance positive**¹². Cela reflète la probabilité que S&P Global relève la note d'Aedifica à BBB+ si la transaction se déroule conformément aux conditions proposées.



*Jyväskylä Lahjajarjuntie à Jyväskylä (Finlande)
Maison de repos achevée en septembre 2025*

¹² Voir communiqué de presse du 5 juin 2025.



Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

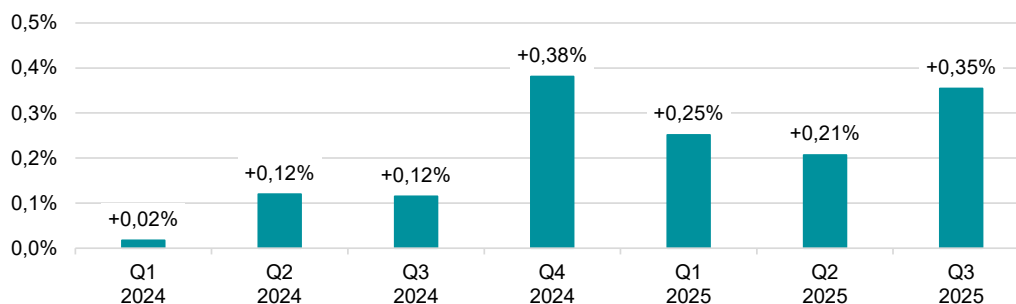
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 septembre 2025

4.1. Patrimoine au 30 septembre 2025

Au cours des neuf premiers mois de 2025, la **juste valeur du patrimoine immobilier**¹³ a diminué d'environ 26 millions €, passant d'une juste valeur de 6.218 millions € à 6.192 millions €. Cette valeur de 6.192 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement* (6.106 millions €) et les projets de développement (87 millions €). La diminution des immeubles de placement en exploitation provient des cessions – en particulier la vente de l'ensemble du portefeuille du Groupe en Suède – et est partiellement compensée par des acquisitions, 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 (+45,0 millions € ou +0,7 % sur les neuf premiers mois). Cette variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁴, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Belgique : +0,6 million € (+0,1 %) | - Finlande : +3,7 millions € (+0,3 %) |
| - Allemagne : -0,4 million € (-0,0 %) | - Irlande : +6,3 millions € (+1,5 %) |
| - Pays-Bas : +16,6 millions € (+2,5 %) | - Espagne : +0,6 million € |
| - Royaume-Uni : +17,8 millions € (+1,4 %) | |

Au cours des neuf premiers mois de 2025, après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2024, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation ont de nouveau progressé. Elles ont augmenté de 0,35 % au troisième trimestre et de 0,82 % depuis le début de l'année (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises). Les augmentations les plus significatives de la valorisation du portefeuille ont été observées aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande. Elles sont principalement attribuées à l'indexation des loyers et aux solides performances opérationnelles des locataires, qui ont permis d'obtenir un taux de couverture des loyers excellent au Royaume-Uni et en Irlande, qui ont eu un impact positif sur la juste valeur.



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

¹³ Voir tableau en Annexe 4.1 « Immeubles de placement ».

¹⁴ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente.

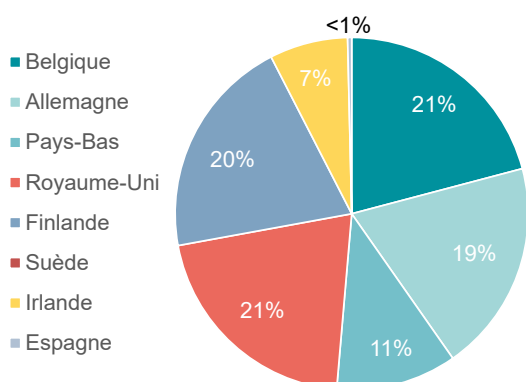


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

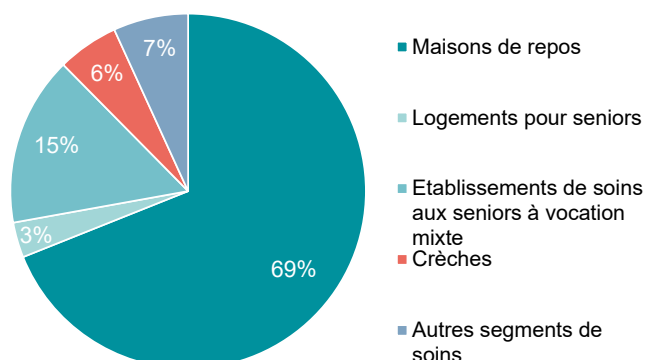
Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

Au 30 septembre 2025, le portefeuille d'Aedifica comprenait 615 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de près de 36.300 résidents et 12.600 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.222.000 m². Le **taux d'occupation global**¹⁵ du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 18 ans.

- 1.256 millions € en Belgique (79 sites)
- 1.248 millions € au Royaume-Uni (118 sites)
- 1.223 millions € en Finlande (228 sites)
- 1.168 millions € en Allemagne (98 sites)
- 666 millions € aux Pays-Bas (67 sites)
- 432 millions € en Irlande (22 sites)
- 22 millions € en Espagne (3 sites)



*Répartition géographique
(en juste valeur)*



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

¹⁵ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.2. Rendement brut par pays

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation. En moyenne, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 6,0 %.

30/09/2025

(x1.000 €)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE	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	1.255.663	1.167.580	665.720	1.247.788	1.222.970	-	431.706	22.280	6.013.707	86.846	79.143	12.766	6.192.462
Loyers contractuels annuels	73.667	65.170	41.236	80.338	74.448	-	24.262	1.214	360.336	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,9%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	-	5,6%	5,4%	6,0%	-	-	-	-

31/12/2024

(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	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Loyers contractuels annuels	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

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 et en Finlande (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 GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 septembre 2025 (0,87298 EUR/GBP).

³ Le portefeuille d'Aedifica en Espagne comprend également un projet en cours de construction, dont le terrain ne génère que des revenus locatifs limités.

⁴ Y compris les actifs destinés à la vente*.

⁵ Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP and 11,45869 EUR/SEK).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	30/09/2025	30/09/2024
Revenus locatifs	271.791	251.045
Charges relatives à la location	-436	7
Résultat locatif net	271.355	251.052
Charges opérationnelles*	-35.551	-34.948
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	235.804	216.104
Marge d'exploitation* (%)	86,9%	86,1%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-41.030	-36.691
Impôts	-8.323	-585
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-191	-18
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-435	-484
EPRA Earnings* (part du groupe)	185.825	178.326
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	3,91	3,75
EPRA Earnings*	185.825	178.326
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.508	-17.494
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	47.921	-179
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-11.485	326
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-17.409	9.213
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-162	498
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-66	309
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	194.116	170.999
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,08	3,60

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) des neuf premiers mois de l'exercice 2025 (du 1^{er} janvier 2025 au 30 septembre 2025) s'élève à 271,8 millions €, soit une augmentation de plus de 8 % par rapport au chiffre d'affaires de 251,0 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 €)	2025.01 - 2025.03	2025.04 - 2025.06	2025.07 - 2025.09	2025.01 - 2025.09	2024.01 - 2024.09	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	18.093	18.193	18.298	54.584	52.219	+3,0%	+4,5%
Allemagne	15.919	16.317	16.146	48.382	47.069	+2,4%	+2,8%
Pays-Bas	10.321	10.281	10.107	30.709	30.824	+3,5%	-0,4%
Royaume-Uni	24.925	20.159	22.787	67.871	54.557	+5,2%	+24,3%
Finlande	16.685	16.916	17.425	51.026	45.388	+1,2%	+12,4%
Suède	1.083	14	-1	1.096	3.865	+1,8%	-72,4%
Irlande	5.920	5.932	5.975	17.827	17.030	+2,2%	+4,7%
Espagne	31	55	210	296	93	-	-
Total	92.977	87.867	90.947	271.791	251.045	+3,1%	+8,3%

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 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais des acquisitions et de la réception de projets de développement issus du programme d'investissement, et est soutenue par l'indexation des revenus locatifs et des loyers conditionnels. Les loyers conditionnels incluent un élément de rattrapage historique non récurrent d'environ 3,2 millions £, qui a été facturé au premier trimestre. Outre cette facturation historique, il existe des loyers conditionnels basés sur les performances opérationnelles des locataires au cours de l'année précédente, qui s'élevaient à 3,0 millions £ à la fin du mois de septembre.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 3,1 % se ventile en +2,6 % d'indexation des loyers, +0,4 % de réversion de loyers et loyers conditionnels et +0,1 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,4 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 271,4 millions € (+8 % par rapport au 30 septembre 2024).

Le **résultat immobilier** atteint 271,8 millions € (30 septembre 2024 : 251,7 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 262,7 millions € (30 septembre 2024 : 242,2 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,8 % (30 septembre 2024 : 96,5 %).

Après déduction des frais généraux de 26,4 millions € (30 septembre 2024 : 25,0 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 9 % pour atteindre 235,8 millions € (30 septembre 2024 : 216,1 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 86,9 % (30 septembre 2024 : 86,1 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 37,9 millions € (30 septembre 2024 : 33,7 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 41,0 millions € (30 septembre 2024 : 36,7 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 septembre 2025 : une charge de 8,3 millions € ; 30 septembre 2024 : une charge de 0,6 million €) 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le régime des « **Fiscale Beleggingsintellingen** » (FBI) ne s'applique plus aux SIR qui investissent directement dans l'immobilier aux Pays-Bas, ce qui entraîne une augmentation de l'impôt des sociétés. Pour rappel, les chiffres de 2024 incluent un remboursement non récurrent de 4,2 millions €. Pour 2025, les impôts courants des filiales néerlandaises sont estimés à environ 5,0 millions €.

Depuis le 1^{er} février 2024, les **filiales britanniques** bénéficient d'un **régime REIT**. En vertu de la législation REIT, les sociétés sont exonérées de l'impôt sur les sociétés britannique sur les revenus et les plus-values immobiliers britanniques. Toutefois, les REIT doivent distribuer 90 % des revenus immobiliers sous-jacents exonérés d'impôt (et non des plus-values) aux actionnaires dans un délai de douze mois. Ces distributions sont soumises à une retenue à la source de 20 %. Conformément à la convention fiscale entre le Royaume-Uni et la Belgique, l'impact net de la retenue à la source n'est que de 15 %. La distribution finale du dividende par AED UK Holdings Ltd à la société mère, Aedifica NV/SA, est prévue



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

pour le quatrième trimestre, et la retenue à la source correspondante sur le dividende sera comptabilisée dans l'impôt sur les sociétés après la distribution.

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 185,8 millions € (30 septembre 2024 : 178,3 millions €), soit 3,91 € par action (30 septembre 2024 : 3,75 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation. 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 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 2025, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁶ et des projets de développement** représente une augmentation de 47,9 millions € sur la période écoulée (30 septembre 2024 : une diminution de 0,2 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 septembre 2025 représente une charge de 10,5 millions € (30 septembre 2024 : une charge de 17,5 millions €).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 17,4 millions € au 30 septembre 2025 contre un produit de 9,2 millions € au 30 septembre 2024) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au premier semestre 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime REIT pour les entités au Royaume-Uni. En 2025, les impôts différés ont principalement augmenté en Irlande, aux Pays-Bas et en Finlande. Cette augmentation a été partiellement compensée par la reprise des impôts différés accumulés à la suite de la cession des actifs suédois.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 septembre 2025 : perte de 11,5 millions € ; 30 septembre 2024 : gain de 0,3 million €) comprend principalement le portefeuille suédois. Ce portefeuille a été vendu avec une décote limitée de 3,9 % entre la valeur de cession conventionnelle et la dernière juste valeur au 31 décembre 2024. En outre, au cours de la période de détention historique des actifs, les écarts de conversion de devises ont déjà été comptabilisés dans les capitaux propres sur une base trimestrielle et étaient donc déjà reflétés dans l'actif net. À la suite de la cessation des activités en Suède, ces montants ont dû être reclassés des capitaux propres vers le compte de résultat et sont présentés avec la perte sur cession et les coûts de transaction.

Compte tenu des éléments non monétaires décrits ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 194,1 millions € (30 septembre 2024 : 171,0 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 4,08 € (30 septembre 2024 : 3,60 €).

¹⁶ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2024 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 septembre 2025. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et la réserve foncière.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.4. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**¹⁷.

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹⁸, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 75,29 € au 30 septembre 2025 (75,70 € par action au 31 décembre 2024).

Actif net par action (en €)	30/09/2025	31/12/2024
Actif net, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	75,29	75,70
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>0,69</u>	<u>0,91</u>
Actif net	75,97	76,61
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119

Nombre d'actions	30/09/2025	31/12/2024	30/08/2024
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	855	8.067	67
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.549.264	47.542.052	47.550.052
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende ¹⁹	47.550.119	47.550.119	47.550.119

¹⁷ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 75,70 € par action au 31 décembre 2024 (tel que publié dans le rapport annuel 2024) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2025.

¹⁸ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,69 € par action au 30 septembre 2025 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 32,7 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

¹⁹ Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.



Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

5. Guidance et dividende²⁰

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.

Au cours des neuf premiers mois de 2025, l'EPRA Earnings* d'Aedifica a dépassé les prévisions budgétaires. Compte tenu de ces résultats, le conseil d'administration d'Aedifica a actualisé les perspectives pour l'exercice en cours. Sur la base des informations actuellement disponibles et du portefeuille immobilier projeté, et sans tenir compte des coûts de transaction liés à l'offre d'échange sur toutes les actions Cofinimmo ni d'autres événements imprévus, les revenus locatifs pour l'exercice 2025 sont estimés à environ 360 millions €, ce qui se traduit par environ 242 millions € d'EPRA Earnings*. Le conseil d'administration prévoit un EPRA Earnings* par action d'environ 5,10 €. En outre, le conseil d'administration a réaffirmé les perspectives de dividende de 4,00 € (brut) par action, à payer en mai 2026.

Perspectives pour 2025	
Revenus locatifs estimés	360 millions €
EPRA Earnings*	242 millions €
EPRA Earnings* par action	environ 5,10 €
Dividende brut	4,00 €

²⁰ Il s'agit des prévisions d'Aedifica sur une base autonome. Elles n'incluent aucun impact de l'offre d'échange.



Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. D'excellentes notations ESG pour Aedifica

Les efforts d'Aedifica en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoignent les notes ESG attribuées au Groupe en 2025.

Lors de sa sixième participation au GRESB²¹, Aedifica a obtenu un score de 75/100 pour l'année de référence 2024. Ce score est conforme à celui de l'année dernière (75/100) et à la moyenne globale du GRESB (76/100). Dans la catégorie « Healthcare Listed », Aedifica continue d'afficher de solides performances RSE, se classant dans la moitié supérieure d'un groupe de pairs grandissant et de plus en plus concurrentiel. Les progrès réalisés par le Groupe reflètent son engagement ferme en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme.

Tout en conservant son excellente note de risque « négligeable » (9,6) attribuée par Sustainalytics, le Groupe a encore amélioré sa note MSCI, qui est passée à « AAA ».

Par ailleurs, le reporting d'Aedifica sur ses efforts dans le domaine de la responsabilité sociétale des entreprises en 2024 (publié dans le rapport annuel de mars 2025 et le rapport sur les données environnementales de juin 2025) a reçu l'« EPRA sBPR Gold Award » pour la sixième année consécutive.

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

7. Calendrier financier²²

Calendrier financier	
Communiqué annuel 31/12/2025	13/02/2026 – 07:30 CEST
Rapport annuel 2025	Mars 2026
Résultats intermédiaires au 31/03/2026	28/04/2026 – 17:40 CEST
Assemblée générale ordinaire 2026	12/05/2026
Païement du dividende relatif à l'exercice 2025	Mai 2026
Rapport de données environnementales 2025	Juin 2026
Résultats semestriels 30/06/2026	29/07/2026 – 07:30 CEST
Résultats intermédiaires au 30/09/2026	27/10/2026 – 17:40 CEST

²¹ 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.

²² Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture 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 615 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, d'une valeur d'environ 6,2 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 3,0 milliards € au 28 octobre 2025.



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 2 626 07 70
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 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

Avertissement concernant toutes les informations relatives à l'offre publique d'échange sur les actions Cofinimmo

SOUS RESERVE DE CERTAINES EXCEPTIONS, CE RAPPORT ET LES INFORMATIONS QU'IL CONTIENT À PROPOS DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE SUR TOUTES LES ACTIONS COFINIMMO, NE DOIVENT PAS ÊTRE DIFFUSÉS, PUBLIÉS, DISTRIBUÉS OU DIVULGUÉS AUTREMENT, QUE CE SOIT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN TOUT OU EN PARTIE, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, À HONG KONG, AU JAPON, EN NOUVELLE ZÉLANDE, EN SUISSE, EN AFRIQUE DU SUD, AU ROYAUME-UNI OU DANS TOUT AUTRE ÉTAT OU JURIDICTION OÙ CELA CONSTITUERAIT UNE VIOLATION DES LOIS DE CETTE JURIDICTION OU EXIGERAIT QUE DES DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES SOIENT RÉDIGÉS OU ENREGISTRÉS, OU QUE DES MESURES SOIENT PRISES EN PLUS DES EXIGENCES DE LA LOI BELGE.

CE RAPPORT NE CONSTITUE PAS UNE OFFRE, OU UNE SOLLICITATION D'OFFRE, D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION DE TITRES DE AEDIFICA OU DE COFINIMMO.

TOUTE OFFRE NE SERA FAITE QU'EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI OPA ET L'ARRÊTÉ OPA (CHACUN TEL QUE DÉFINI DANS LE PRÉSENT DOCUMENT), ET AU MOYEN D'UN PROSPECTUS QUI SERA APPROUVÉ PAR LA FSMA CONFORMÉMENT À L'ARRÊTÉ OPA ET SOUMIS AUX TERMES ET CONDITIONS QUI Y SERONT ÉNONCÉS.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	30/09/2025	30/09/2024
I. Revenus locatifs	271.791	251.045
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-436	7
Résultat locatif net	271.355	251.052
IV. Récupération de charges immobilières	0	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7.671	7.596
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-7.678	-7.544
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	444	602
Résultat immobilier	271.792	251.709
IX. Frais techniques	-2.016	-2.857
X. Frais commerciaux	0	-18
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-35	-67
XII. Frais de gestion immobilière	-5.566	-5.077
XIII. Autres charges immobilières	-1.437	-1.508
Charges immobilières	-9.054	-9.527
Résultat d'exploitation des immeubles	262.738	242.182
XIV. Frais généraux de la société	-26.387	-25.038
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-547	-1.040
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	235.804	216.104
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-11.485	326
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	47.921	-179
XIX. Autre résultat sur portefeuille	0	0
Résultat d'exploitation	272.240	216.251
XX. Revenus financiers	1.112	808
XXI. Charges d'intérêts nettes	-37.927	-33.654
XXII. Autres charges financières	-4.215	-3.845
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.508	-17.494
Résultat financier	-51.538	-54.185
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-353	480
Résultat avant impôt	220.349	162.546
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-25.468	8.493
XXVI. Exit tax	-264	135
Impôt	-25.732	8.628
Résultat net	194.617	171.174
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	501	175
Part du groupe	194.116	170.999
Résultat de base par action (€)	4,08	3,60
Résultat dilué par action (€)	4,08	3,60



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

2. Bilan consolidé

ACTIF	30/09/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	87.363	87.363
B. Immobilisations incorporelles	681	1.047
C. Immeubles de placement	6.116.482	6.117.932
D. Autres immobilisations corporelles	3.709	4.348
E. Actifs financiers non courants	41.514	54.273
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	765	823
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	24.195	31.586
Total actifs non courants	6.274.709	6.297.372
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	75.980	100.207
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	29.037	19.526
E. Créances fiscales et autres actifs courants	12.673	11.334
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.498	18.451
G. Comptes de régularisation	15.273	16.934
Total actifs courants	153.461	166.452
TOTAL DE L'ACTIF	6.428.170	6.463.824



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30/09/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	495.836	515.505
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	397.217	364.698
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	1.161	1.708
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	44.949	62.735
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	82	58
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-5.246	33.471
h. Réserve pour actions propres	-49	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-84.884	-88.576
m. Autres réserves	0	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.978	136.099
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.991	6.803
D. Résultat net de l'exercice	194.116	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.612.591	3.642.975
II. Intérêts minoritaires	5.434	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.618.025	3.648.097
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.991.549	2.065.194
a. Etablissements de crédit	1.200.493	1.263.111
c. Autres	791.056	802.083
C. Autres passifs financiers non courants	97.631	94.901
a. Instruments de couvertures autorisés	8.624	10.922
b. Autres	89.007	83.979
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	124
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	150.540	133.238
Total des passifs non courants	2.239.720	2.293.457
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	508.428	448.442
a. Etablissements de crédit	128.328	134.392
c. Autres	380.100	314.050
C. Autres passifs financiers courants	3.170	3.281
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	36.781	48.933
a. Exit tax	738	1.400
b. Autres	36.043	47.533
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	22.046	21.614
Total des passifs courants	570.425	522.270
TOTAL DU PASSIF	2.810.145	2.815.727
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	6.428.170	6.463.824



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

3. Aperçu du programme d'investissement

Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/09/2025	Inv. futur
Projets en cours		174	78	97
Réception 2025		37	35	2
FI		8	7	1
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	3	2	1
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	5	5	0
IE		16	16	1
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	16	1
ES		12	12	0
Zamora Av.de Valladolid ²	Neurocare Home	12	12	0
Réception 2026		82	30	52
DE		7	3	4
Am Parnassturm	Vitanas	5	3	2
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
FI		49	17	32
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	32	9	23
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	11	5	6
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	6	3	3
UK		26	10	16
Lavender Villa	Emera	7	1	6
St. Joseph's	Emera	3	2	2
The Mount	Hamberley Care Homes	16	8	8
Réception 2027		55	12	43
DE		29	8	21
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	8	21
IE		27	5	22
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	5	22
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		14	0	14
Réception 2027		14	0	14
UK		14	0	14
Homefield	Emera	14	0	14
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 30/09/2025		189	78	111
Variation de juste valeur			3	
Arrondis et autres			6	
Montant au bilan			87	
Projets/acquisitions sous conditions suspensives ajoutés après le 30/09/2025		13		
NL		13		
Sinnehiem	Stichting Liante & Stichting ZuidOostZorg	13		
Projets achevés après le 30/09/2025		-5		
FI		-5		
Vantaa Haravakuja	Mehiläinen	-5		
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 28/10/2025		197		

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 GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 septembre 2025 (0,87298 EUR/GBP).

² Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent souvent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains 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.

Au cours des neuf premiers mois de 2025, quatorze nouveaux projets de développement ont été ajoutés au programme d'investissement (pour un montant total d'environ 105 millions €), tandis que huit projets du pipeline ont été achevés (pour un montant total d'environ 75,5 millions €).

Après le 30 septembre 2025, Aedifica a annoncé l'acquisition, soumise à une condition administrative suspensive, d'une maison de repos aux Pays-Bas pour environ 13 millions €, tandis qu'un projet de développement en Finlande pour un montant d'environ 5,5 millions € a été achevé (voir section 2.2 ci-dessous).



Le 28 octobre 2025 – après clôture 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 €)	30/09/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	5.937.727	5.935.278
+ Actifs détenus en vue de la vente	75.980	100.207
+ Droits d'utilisation sur terrains	79.143	74.011
+ Réserve foncière	12.766	12.966
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.105.616	6.122.462
+ Projets de développement	86.846	95.677
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.192.462	6.218.139

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 €)	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Revenus locatifs	271.791	251.045
- Effet des variations de périmètre	-21.470	-8.212
= Revenus locatifs à périmètre constant*	250.321	242.833



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.3. Coût moyen de la dette*

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

(x 1.000 €)	30/09/2025	31/12/2024
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.453.204	2.421.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-37.927	-46.701
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	0	324
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.192	1.429
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-49.115	-44.948
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-2.852	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c)	-52.928	-48.462
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	2,2%	2,0%

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 douze mois.

(x 1.000 €)	01/10/2024 - 30/09/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	309.956	290.256
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-50.974	-46.701
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,1	6,2

¹ TTM (Trailing Twelve Months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des douze derniers mois.



Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

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 douze 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 €)	30/09/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes et courantes	2.499.977	2.513.636
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-20.498	-18.451
Dette nette (IFRS)	2.479.479	2.495.185
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	309.956	290.256
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.509	2.508
EBITDA (IFRS)	312.465	292.764
Dette nette / EBITDA	7,9	8,5

¹ TTM (Trailing Twelve Months) signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des douze derniers mois.

Le ratio dette nette/EBITDA n'est pas ajusté pour les projets en cours de construction ou les projets récemment achevés qui augmentent la dette mais ne contribuent pas, ou pas entièrement, aux revenus locatifs.

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 €)	30/09/2025	31/12/2024
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.612.591	3.642.975
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-32.721	-43.214
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.579.870	3.599.761



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

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*	30/09/2025	30/09/2024
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	194.116	170.999
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	-47.921	179
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11.485	-326
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	10.508	17.494
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Ajustements liés à la structure de financement	0	0
(ix) Ajustements liés aux éléments non-opérationnels et exceptionnels	0	0
(x) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	17.409	-9.213
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	162	-498
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	66	-309
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	185.825	178.326
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	3,91	3,75
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	3,91	3,75



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.7.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 septembre 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.612.591	3.612.591	3.612.591
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	75,97	75,97	75,97
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.612.591	3.612.591	3.612.591
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	3.612.591	3.612.591	3.612.591
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	149.662	149.662	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-32.721	-32.721	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-681	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			96.072
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	331.439	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.106.131	3.641.488	3.621.300
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	86,35	76,58	76,16
(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	3.585.245	59%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

Situation au 31 décembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,61	76,61	76,61
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.642.975	3.642.975	3.642.975
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	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	132.315	132.315	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-43.214	-43.214	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.047	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			115.013
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	333.915	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
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)	86,46	76,63	77,19
(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	2.845.975	47%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture 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*	30/09/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.255.663	1.173.570	665.720	1.192.925	1.251.880	-	450.825	33.990	6.024.573
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	4.210	-	71.770	-	-	-	-	75.980
Moins : Projets de développement	-	-10.200	-	-16.907	-28.910	-	-19.119	-11.710	-86.846
Immeubles de placement en exploitation	1.255.663	1.167.580	665.720	1.247.788	1.222.970	-	431.706	22.280	6.013.707
Abattement des frais de transaction estimés	31.634	78.021	70.230	83.807	24.431	-	42.860	458	331.441
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.287.297	1.245.601	735.950	1.331.595	1.247.401	-	474.566	22.738	6.345.148
Revenus locatifs bruts annualisés	74.171	64.428	40.918	80.338	74.448	-	22.571	314	357.188
Charges immobilières ¹	-557	-1.819	-1.628	-1.035	-1.944	-	-327	-95	-7.404
Revenus locatifs nets annualisés	73.615	62.609	39.290	79.303	72.504	-	22.244	219	349.784
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-504	741	318	-	-	-	1.691	900	3.147
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	73.111	63.351	39.608	79.303	72.504	-	23.936	1.119	352.931
EPRA NIY (en %)	5,7%	5,0%	5,3%	6,0%	5,8%	-	4,7%	0,0%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,6%

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.254.966	1.166.330	665.440	1.274.181	1.169.900	40.485	435.256	24.397	6.030.955
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	100.207
Moins : Projets de développement	-	-4.864	-	-19.852	-38.190	-	-10.496	-22.275	-95.677
Immeubles de placement en exploitation	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485
Abattement des frais de transaction estimés	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.286.586	1.254.883	742.700	1.364.133	1.154.243	97.621	467.075	2.159	6.369.400
Revenus locatifs bruts annualisés	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442
Charges immobilières ¹	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
Revenus locatifs nets annualisés	71.370	61.240	38.884	70.690	66.331	5.285	22.097	2	335.899
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	71.303	62.097	39.688	80.788	66.331	5.540	23.788	2	349.537
EPRA NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,2%	5,2%	5,7%	5,4%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,9%	5,7%	5,7%	5,1%	0,0%	5,5%

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 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.7.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2025						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	54.569	53.771	505.527	73.667	-	70.411	0,0%
Allemagne	48.049	45.766	557.911	65.170	-	65.440	0,0%
Pays-Bas	29.954	27.955	338.972	41.236	86	41.067	0,2%
Royaume-Uni	64.837	62.829	335.228	80.338	-	83.435	0,0%
Finlande	51.033	50.090	325.338	74.448	255	72.180	0,4%
Suède	-	-	-	-	-	-	-
Irlande	17.827	17.471	117.368	24.262	-	23.527	0,0%
Espagne	146	63	20.624	1.214	-	1.261	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	266.415	257.945	2.200.968	360.336	340	357.321	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2025	1.884	1.760					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.011	3.009					
Réserve foncière	45	24					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	271.355	262.738					

Immeubles de placement – Données de location	30/09/2024						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	50.581	49.751	487.732	69.394	-	64.820	0,0%
Allemagne	46.265	43.778	557.911	64.506	-	65.197	0,0%
Pays-Bas	29.481	27.764	350.375	41.086	75	41.906	0,2%
Royaume-Uni	52.668	50.878	338.187	78.911	-	81.455	0,0%
Finlande	45.324	43.958	287.789	65.414	141	63.846	0,2%
Suède	3.860	3.550	23.963	6.014	-	5.778	0,0%
Irlande	17.030	16.808	117.368	22.436	-	21.582	0,0%
Espagne	93	-20	15.478	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	245.302	236.467	2.178.802	347.886	216	344.708	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	2.979	2.985					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.205	2.196					
Réserve foncière	566	534					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	251.052	242.182					

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 2025 ou 30 septembre 2024.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2025	30/09/2024
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-35.987	-34.941
<i>Charges relatives à la location</i>	-436	7
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	3
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-7	52
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	444	602
<i>Frais techniques</i>	-2.016	-2.857
<i>Frais commerciaux</i>	0	-18
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-35	-67
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-5.566	-5.077
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.437	-1.508
<i>Frais généraux de la société</i>	-26.387	-25.038
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-547	-1.040
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-35.987	-34.941
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	35	67
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-35.952	-34.874
Revenu locatif brut (C)	271.791	251.045
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	13,2%	13,9%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	13,2%	13,9%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	571	1.214

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2024 d'Aedifica (résumé des informations importantes sur les méthodes comptables) : Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc) qui sont directement liés aux projets de développement.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.7.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total
	30/09/2025 (9 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		30/06/2025 (9 mois)
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	50.208	441	-	-	-	39.966	-	2.300	7.501	-	50.208
(2) Développement	59.412	411	5.787	132	14.427	30.154	-	6.826	1.675	-	59.412
(3) Immeubles en exploitation	6.609	93	678	-31	5.118	1.304	-133	-420	-	-	6.609
Surface locative incrémentale	5.222	-	-	-	5.047	175	-	-	-	-	5.222
Surface locative non incrémentale	1.387	93	678	-31	71	1.129	-133	-420	-	-	1.387
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	1.244	-	203	-	184	312	-	541	4	-	1.244
Total capex	117.473	945	6.668	101	19.729	71.736	-133	9.247	9.180	-	117.473
Variation des montants provisionnés	-1.231	-	-203	31	-184	-883	133	-121	-4	-	-1.231
Total capex en liquidités	116.242	945	6.465	132	19.545	70.853	0	9.126	9.176	-	116.242

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total
	31/12/2024 (12 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2024 (12 mois)
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Développement	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Immeubles en exploitation	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Surface locative incrémentale	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Surface locative non incrémentale	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
Total capex	373.788	51.446	12.589	32.407	165.759	69.857	7.011	19.167	15.552	-	373.788
Variation des montants provisionnés	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Total capex en liquidités	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

¹ Y compris les « forward purchases ».



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 28 octobre 2025 – après clôture des marchés

4.7.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/09/2025				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.534.597	-	6.275	26.840	1.514.032
Billet de trésorerie	380.100	-	-	-	380.100
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.280	-	-	-	585.280
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	-	-	-	956	-956
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20.498	-	4.930	34	25.394
Dettes nettes (A)	2.479.479	-	1.345	27.762	2.453.062
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.937.727	-	14.503	41.100	5.911.130
Actifs détenus en vue de la vente	75.980	-	10.808	253	86.535
Projets de développement	86.846	-	-	433	86.413
Réserve foncière	12.766	-	-	305	12.461
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	4.929	-	510	12	5.427
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	6.118.248	-	25.821	42.103	6.101.966
LTV (A/B)	40,53%				40,20%

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Billet de trésorerie	314.050	-	-	-	314.050
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.055	-	-	-	585.055
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	18.073	-	-	896	17.177
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.451	40	6.137	52	24.576
Dettes nettes (A)	2.513.258	-40	3.414	27.620	2.489.012
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.935.278	-	16.320	40.789	5.910.809
Actifs détenus en vue de la vente	100.207	-	17.907	227	117.887
Projets de développement	95.677	465	-	144	95.998
Réserve foncière	12.966	-	-	328	12.638
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	4	390	-	394
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	6.144.128	469	34.617	41.488	6.137.726
LTV (A/B)	40,91%				40,55%