

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège : Rue Belliard 40 (bte 11), 1040 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2026

Création d'un leader européen des SIR spécialisées en immobilier de santé

- Le 10 mars 2026, Aedifica a acquis le contrôle de Cofinimmo, 80 % des actions ayant été apportées dans l'offre d'échange
- Le 1^{er} juillet 2026, Cofinimmo a été retirée de la cotation d'Euronext à la suite de la fusion juridique par absorption par Aedifica
- Des nouveaux conseil d'administration et comité exécutif ont été nommés

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats¹

- EPRA Earnings* par action en hausse à 2,71 € (+5 % par rapport au 30 juin 2025), soulignant l'effet générateur de valeur de l'intégration de Cofinimmo
- EPRA Earnings* de 189,9 millions € (+54 % par rapport au 30 juin 2025)
- Revenus locatifs en hausse à 292,3 millions € (+62 % par rapport au 30 juin 2025)
- Augmentation de 1,7 % des revenus locatifs à périmètre constant au cours du 1^{er} semestre²
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 15 ans et taux d'occupation de 99,1 %

Patrimoine immobilier* de 12,5 milliards € au 30 juin 2026

- Un portefeuille d'immobilier de santé s'élevant à 11,1 milliards € : 924 sites avec environ 80.000 utilisateurs finaux, répartis sur 9 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation en hausse de 0,35 % à périmètre constant au 1^{er} semestre
- 84 millions € de nouveaux investissements au cours du 1^{er} semestre, et 111 millions € additionnels annoncés pendant l'été, ce qui porte l'investissement total à 195 millions € depuis le début de l'année (13 nouveaux projets ajoutés au pipeline et 3 acquisitions)
- 9 projets achevés au cours du 1^{er} semestre pour un budget total de 73 millions €
- Pipeline d'investissement de 531 millions € au 30 juin 2026

Bilan solide et fortes liquidités

- Taux d'endettement de 42,7 % au 30 juin 2026³ (contre 40,8 % au 31 décembre 2025)
- 1.487 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Première ligne de crédit syndiquée de 620 millions € pour l'entité combinée, entièrement liée à des indicateurs clés de performance (KPI) de durabilité, portant le montant total des (re)financements bancaires contractés à long terme à 930 millions €
- Coût moyen de la dette*, frais d'engagement compris, de 1,9 %
- S&P Global a reconfirmé la notation de crédit « BBB+ » d'Aedifica (perspective stable) et la notation émetteur à court terme de « A-2 »
- L'EPRA NTA* s'élève à 77,82 €/action (contre 78,40 €/action au 31 décembre 2025, avant la distribution du dividende)

Prévisions pour 2026

- EPRA Earnings* pour 2026 estimé à 436 millions €, soit 5,35 €/action
- Dividende proposé pour l'exercice 2026 : 4,20 €/action (brut), en augmentation de 5 %
- La fusion juridique étant désormais effective, les synergies attendues vont encore s'accélérer, pour atteindre leur plein régime d'au moins 16 millions € au cours de 2027

¹ Ces chiffres sont consolidés avec ceux de Cofinimmo à partir du 10 mars 2026.

² Ces chiffres à périmètre constant incluent le portefeuille de Cofinimmo. Les revenus locatifs à périmètre constant reflètent la performance d'un portefeuille immobilier inchangé, hors impact des acquisitions, cessions, projets de développement et autres facteurs affectant la comparabilité.

³ Incluant l'effet saisonnier du paiement du dividende.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA ⁴

Chiffres clés immobiliers	30/06/2026	31/12/2025
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ⁵	12.478	6.285
Nombre de bâtiments	1.723	618
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,1%	6,0%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,5%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,6%	5,6%
Taux d'occupation (en %)	99,1%	99,9%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,9%	0,1%
WAULT (en années)	15	18
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	1,7% ⁶	2,7%
Chiffres clés financiers	30/06/2026	31/12/2025
Taux d'endettement (en %)	42,7%	40,8%
EPRA LTV*	42,2%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,7%	2,0%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	1,9%	2,1%
Durée résiduelle moyenne de la dette engagée (en années)	3,3	3,5
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁷	7,6	6,2
Taux de couverture (en %)	89,6%	88,3%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	3,4	3,8
Dette nette/EBITDA* ⁸	8,3	7,8
	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs (en millions €)	292,3	180,8
EPRA Earnings* (en millions €)	189,9	123,3
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	509,6	113,1
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,1%	13,5%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,0%	13,5%
Chiffres clés par action	30/06/2026	31/12/2025
IFRS NAV (en €/action)	76,87	77,05
EPRA NRV* (en €/action)	86,57	87,09
EPRA NTA* (en €/action)	77,82	78,40
EPRA NDV* (en €/action)	78,09	77,73
	30/06/2026	30/06/2025
EPRA Earnings* (en €/action)	2,71	2,59
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	7,28	2,38

*** 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 la note annexe 16 des états financiers consolidés résumés.

⁴ Voir la section 4.3 du Rapport de gestion intermédiaire pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

⁵ 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.

⁶ Les 1,7 % mentionnés incluent le portefeuille de Cofinimmo. La croissance des loyers d'Aedifica autonome à périmètre constant s'établit à 2,3 %.

⁷ Calculé sur la base du rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé et y compris le revenu des intérêts issus des leasings financiers de la ligne XX) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

⁸ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	4
1. Résumé de l'activité depuis le 1 ^{er} janvier 2026	4
2. Événements importants	6
3. Gestion des ressources financières	14
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2026	17
5. Perspectives et dividende.....	27
6. Responsabilité sociétale des entreprises	28
7. Principaux risques et incertitudes	29
II. EPRA	30
III. Performance boursière.....	31
1. Cours et volume.....	31
2. Illustration graphique du cours de bourse d'Aedifica.....	32
3. Actionnariat.....	33
4. Calendrier financier	33
IV. Rapport immobilier	34
1. Tendances du marché.....	34
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2026	41
3. Synthèse du portefeuille d'Aedifica au 30 juin 2026.....	45
4. Rapport des experts évaluateurs.....	47
V. États financiers consolidés résumés	52
1. Compte de résultats consolidé	52
2. État du résultat global consolidé.....	54
3. Bilan consolidé.....	54
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	56
5. État consolidé de variation des capitaux propres	57
6. Notes annexes.....	59
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	97
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	98
VII. Déclaration des personnes responsables	98



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

I. Rapport de gestion intermédiaire⁹

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2026



« La fusion juridique avec Cofinimmo étant désormais effective, Aedifica a créé une plateforme qui bénéficie d'une plus grande force opérationnelle, d'un bilan solide, et d'un coût de capital réduit. En tant que leader européen unifié de l'immobilier de santé, nous pouvons continuer à développer nos synergies et à mettre à profit la force et l'expertise de notre plateforme élargie pour répondre à la demande croissante en établissements de soins de haute qualité et abordables. »

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica

Alors que le vieillissement de la population européenne renforce la nécessité d'augmenter les capacités dans le secteur de l'immobilier de santé et que le climat des opérateurs évolue à mesure que leur santé financière s'améliore, Aedifica a continué à démontrer qu'elle était prête à relever le défi. Après avoir posé les bases de la création de la première SIR européenne spécialisée dans le secteur de la santé en 2025, Aedifica a conclu avec succès la plus importante transaction de ses 20 ans d'histoire en menant à bien son offre d'échange sur Cofinimmo et la fusion juridique qui s'ensuivit au cours du 1^{er} semestre de 2026.

Tout au long de cette opération majeure, Aedifica est restée concentrée sur ses objectifs stratégiques. Le Groupe a ajouté plusieurs nouveaux projets à son pipeline au Royaume-Uni, en Finlande et en Espagne, tout en poursuivant son programme d'investissement en cours et la gestion de son portefeuille immobilier. Aedifica a une nouvelle fois affiché de solides résultats à tous les niveaux. Ceci se traduit par un EPRA Earnings* par action de 2,71 €, en hausse de 5 % par rapport au premier semestre 2025, et souligne l'effet générateur de valeur immédiat de l'intégration de Cofinimmo sur les résultats.

CRÉATION D'UN LEADER EUROPÉEN DES SIR

Reconnaissant l'opportunité significative de création de valeur liée à la combinaison d'Aedifica et de Cofinimmo afin de constituer une plateforme immobilière de santé de plus grande taille et financièrement plus robuste, les deux sociétés se sont rapprochées via une offre d'échange lancée par Aedifica, au cours de laquelle 80 % des actions Cofinimmo ont été apportées à l'offre, suivie par une fusion par absorption de Cofinimmo. À la suite de la réalisation de la fusion juridique le 1^{er} juillet 2026, Cofinimmo a été retirée de la cotation d'Euronext, ce qui a entraîné l'échange automatique des actions Cofinimmo restantes « free float » contre des nouvelles actions Aedifica (voir section I.2.4).

Grâce à son envergure accrue et à des synergies qui vont commencer à se concrétiser, avec un impact à plein régime d'au moins 16 millions € au cours de l'année 2027, le groupe combiné est bien positionné pour réduire son coût du capital et générer une croissance durable du résultat par action. Cela a été reconnu quelques jours seulement après l'opération, lorsque S&P a relevé la notation de crédit d'Aedifica de « BBB » à « BBB+ » avec une perspective stable, et a attribué au Groupe une notation émetteur à court terme de « A-2 ». En outre, cette opération a permis de créer une plateforme idéalement positionnée pour mener la prochaine phase de croissance du secteur de l'immobilier de santé.

PORTEFEUILLE DE 11,1 MILLIARDS €

À la fin du mois de juin, après avoir pris le contrôle de Cofinimmo, le portefeuille d'immobilier de santé d'Aedifica s'élevait à 11.084 millions € (contre 6.285 millions € à la fin de 2025). Avec 924 sites, le portefeuille d'immobilier de santé offre une capacité d'accueil d'environ 67.400 résidents et 12.900 enfants. En tenant compte des bureaux et des réseaux de distribution, le portefeuille d'immeubles de placement d'Aedifica¹⁰ s'élève à 12.478 millions €. Le programme d'investissement s'élevait à 531 millions €¹¹.

⁹ Le présent Rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du Rapport de gestion compris dans le Rapport annuel 2025. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

¹⁰ Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*. Voir note annexe 16.1 « Immeubles de placement ».

¹¹ Au 30 juin 2026. Voir section I.2.3 ou voir tableau en section IV.3.2 « Aperçu du programme d'investissement ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Depuis le début de l'année, et à la date de publication de ce rapport, Aedifica a annoncé environ 195 millions € de nouveaux investissements, dans le même temps douze projets et un « forward purchase » du programme d'investissements ont été achevés pour un montant total d'environ 106 millions €, les désinvestissements s'élevant quant à eux à 54 millions € (voir sections I.2.1 & I.2.2).

BILAN SOLIDE

Aedifica affiche un bilan solide. Au 30 juin 2026, après le paiement du dividende, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 42,7 %, bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans le cadre de sa politique financière. Après quatre trimestres consécutifs de valorisation positive du portefeuille en 2025, les valorisations des immeubles de placement en exploitation ont continué à progresser en 2026.

À la suite du succès de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo, les lignes de crédit engagées du Groupe ont augmenté mécaniquement de 3.420 millions €, tandis que le montant total des billets de trésorerie à court terme émis s'élevait à 1.081 millions € au 30 juin 2026.

En outre, au cours du premier semestre 2026, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme d'environ 930 millions € (refinancement anticipé et nouveaux financements), dont une ligne de crédit syndiquée « Sustainability-linked » de 620 millions € d'une durée de cinq ans, souscrite par un consortium de huit banques internationales. De plus, des financements bancaires d'un montant de 211 millions € ont été prolongés avec succès d'une année supplémentaire. À la fin du mois de juin, la marge disponible sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 1.487 millions €, fournissant des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette*, frais d'engagement compris, affiche un taux compétitif de 1,9 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du groupe Aedifica couvrant 90 % de la dette financière, et à la part des billets de trésorerie à court terme dans la dette tirée. La durée moyenne pondérée de ces couvertures est de 3,4 ans.

Par ailleurs, 61 % de la dette à long terme engagée est liée à des indicateurs clés de performance (KPI) en matière de durabilité, soulignant les efforts du Groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

DES RÉSULTATS SOLIDES QUI JUSTIFIENT UNE HAUSSE DU DIVIDENDE

Au premier semestre 2026, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 292,3 millions €, soit une forte augmentation de 62 % par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par la consolidation du portefeuille de Cofinimmo, les acquisitions, les projets achevés issus du pipeline et l'indexation des loyers, s'élevant à 1,9 % à périmètre constant. L'EPRA Earnings* s'est ainsi établi à 189,9 millions € (123,3 millions € au 30 juin 2025, soit une hausse de 54 %), ou 2,71 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 509,6 millions € (113,1 millions € au 30 juin 2025). Le résultat net inclut le « badwill » à la suite de l'intégration de Cofinimmo dans le périmètre de consolidation.

Pour l'exercice 2026, Aedifica s'attend à ce que le revenu locatif augmente à 656 millions €, entraînant un EPRA Earnings* à 436 millions € (5,35 € par action). Le conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 5 %, qui s'élèvera à 4,20 €/action.

BUILT FOR WHAT COMES NEXT

Porté par une forte demande structurelle, le marché de l'immobilier de santé entame un nouveau cycle. Soutenus par une hausse des taux d'occupation et une amélioration des taux d'effort, les opérateurs du secteur de la santé sont à nouveau en mesure d'envisager leur croissance et de répondre au vieillissement de la population européenne.

Grâce à son bilan solide et à son portefeuille bien positionné, ainsi qu'à la force et l'expertise d'une plateforme plus large, Aedifica est en excellente position pour répondre à la demande en établissements de soins de qualité et abordables, et pour saisir la prochaine phase de croissance de l'immobilier de santé.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2. Événements importants

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

- Aedifica intègre Cofinimmo par le biais d'une offre d'échange et d'une fusion juridique par absorption

En 2025, Aedifica et Cofinimmo ont conclu un accord visant à **créer le leader européen des SIR spécialisées en immobilier de santé**. La combinaison des deux sociétés a été réalisée au cours du premier semestre de 2026 ¹².

- Le 10 mars 2026, Aedifica est devenue l'actionnaire de contrôle de Cofinimmo à la suite d'une **offre d'échange réussie**, environ 80 % des actions Cofinimmo ayant été apportées au cours de la période initiale d'acceptation.
- Le 1^{er} juillet 2026, la combinaison a été finalisée par le biais de la **fusion juridique par absorption de Cofinimmo**, qui est devenue effective le 1^{er} juillet 2026. Par conséquent, Cofinimmo a été **retirée de la cotation d'Euronext**, ce qui a conduit à l'échange automatique de toutes les actions Cofinimmo restantes « free float » en nouvelles actions Aedifica.

Les investissements, réceptions et cessions réalisés par Cofinimmo depuis le 10 mars 2026 ont également été incluses dans les tableaux de cette section du Rapport financier semestriel.



Beechwood Care Centre – Bridlington
Maison de repos acquise en juillet 2026

¹² Voir section I.2.4 pour plus de détails sur l'offre d'échange et la fusion juridique, et section I.3.3 pour plus de détails sur les augmentations de capital y afférentes.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

- 84 millions € de nouveaux investissements en Allemagne, au Royaume-Uni, en Finlande et en Espagne

Au cours du premier semestre 2026, Aedifica a annoncé sept nouveaux projets en Allemagne, au Royaume-Uni, en Finlande et en Espagne, pour un montant total d'environ 64 millions €, et a acquis (sous réserve de conditions suspensives) une maison de repos allemande en exploitation pour 20 millions €.

En tenant compte des investissements annoncés au cours de l'été, ceux-ci s'élevant à environ 111 millions € (voir section I.2.2), le total des investissements annoncés par Aedifica à ce jour en 2026 s'élève à environ 195 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Opérateur
Allemagne				-	42			
Stadtlohn	Développement	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 ans - NN	Specht Gruppe
Gevita Residenz	Acquisition ²	Lörrach	18/06/2026	-	20	-	25 ans - NN	Argentum
Royaume-Uni ³				-	6			
Ashurst Park	Extension	Tunbridge Wells	26/03/2026	-	6	Q4 2026	30 ans - NNN	Bondcare
Finlande				-	21			
Mikkeli Pehtorintie	Développement	Mikkeli	08/01/2026	-	3	Q4 2026	20 ans - NN	Mehiläinen
Pirkkala	Développement	Pirkkala	26/01/2026	-	4	Q4 2026	20 ans - NN	Ikifit
Pereensaarentie	Développement	Jyväskylä	08/04/2026	-	5	Q2 2027	20 ans - NN	Humana
Jyväskylä Linnantie	Développement	Hämeenlinna	12/05/2026	-	9	Q3 2027	20 ans - NN	Ikifit
Hämeenlinna Vanainkatu								
Espagne				-	15			
Séville	Développement	Séville	31/03/2026	-	15	Q4 2027	30 ans - NNN	Reifs
Total				-	84			

¹ 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 section 3.2 du Rapport immobilier).

² Acquisition sous réserve de conditions suspensives, principalement d'ordre administratif.

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



Stadtlohn à Stadtlohn (Allemagne)
Maison de repos à achever pour Q2 2028



Pirkkala Pereensaarentie à Pirkkala (Finlande)
Maison de repos à achever pour Q4 2026



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

- 9 projets achevés pour 73 millions €

Au cours du premier semestre 2026, neuf projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 73 millions €.

En tenant compte des projets achevés au cours de l'été (voir section I.2.2), un total de douze projets et un « forward purchase » représentant environ 106 millions € ont été achevés à ce jour en 2026.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (millions €)	Contrat	Opérateur
Finlande				29		
Vihti Puhurikuja	Développement	Vihti	13/02/2026	7	15 ans - NN	Kaarikeskus
Jyväskylä Toivonlenkki	Développement	Jyväskylä	30/03/2026	3	20 ans - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku-likankatu	Développement	Oulu	31/03/2026	3	15 ans - NN	Esperi
Oulu Kihokkitie	Développement	Oulu	29/05/2026	4	25 ans - NN	Ville d'Oulu
Joensuu Suppakuja	Développement	Joensuu	03/06/2026	5	15 ans - NN	Attendo
Helsinki Radiokatu	Développement	Helsinki	30/06/2026	7	24 ans - NN	Ville d'Helsinki
Irlande				16		
Sligo Finisklin Road	Développement	Sligo	23/02/2026	16	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Espagne				28		
Murcia	Développement	Murcia	08/04/2026	14	25 ans - NNN	Emera
Valladolid	Développement	Valladolid	13/04/2026	14	25 ans - NNN	Genesenior
Total				73		

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

- 27 millions € de désinvestissements en Belgique, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni

Au cours du premier semestre 2026, trois maisons de repos et un « leasehold » en Belgique et au Royaume-Uni, ainsi que douze cafés en Belgique et aux Pays-Bas ont été vendus pour un montant total d'environ 27 millions € dans le cadre du programme de rotation stratégique des actifs d'Aedifica.

En tenant compte des désinvestissements réalisés au cours de l'été (voir section I.2.2), dix-huit actifs, un terrain, un « leasehold » et les tréfonds de deux immeubles de bureaux ont été vendus depuis le début de l'année, représentant environ 54 millions €.

	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Immobilier de santé			24
Tree tops	Staffordshire	02/04/2026	
Bentley Manor	Cheshire	02/04/2026	
Tillens	Bruxelles	23/06/2026	
Noordduin (« leasehold » du terrain)	Koksijde	17/06/2026	
Réseaux de distribution			3
9 cafés	Belgique	H1 2026	
3 cafés	Pays-Bas	H1 2026	
Total			27

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2.2 Investissements, réceptions et cessions après le 30 juin 2026

- 111 millions € de nouveaux investissements au Royaume-Uni, en Finlande et en Espagne

Après le 30 juin 2026, Aedifica a annoncé quatre nouveaux projets de développement en Espagne et en Finlande, deux acquisitions de maisons de repos en exploitation au Royaume-Uni et en Espagne, ainsi que deux « forward purchases » au Royaume-Uni pour un montant total de 111 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Opérateur
Royaume-Uni ²				16	38			
Beechwood Care Centre	Acquisition	Bridlington	23/07/2026	16	-	-	30 ans - NNN	North Bay Group
Bowburn Manor	Forward purchase	Durham	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 ans - NNN	North Bay Group
Acomb Manor	Forward purchase	York	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 ans - NNN	North Bay Group
Finlande				-	27			
Salo Haukkalankuja	Développement	Salo	03/07/2026	-	7	Q2 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Oulu Mäkituvantie	Développement	Oulu	24/07/2026	-	11	Q4 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Nokia Pinsiöntie	Développement	Nokia	29/07/2026	-	9	Q4 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Spain				17	13			
Salamanca Raimundo	Développement	Salamanque	14/07/2026	-	13	Q3 2028	30 ans - NNN	Neurocare Home
Jardines de Eztebe	Acquisition	Bilbao	23/07/2026	17	-	-	20 ans - NN	Grupo Jardines
Total				33	78			

¹ Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera.

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



*Jardines de Eztebe à Bilbao (Espagne)
Maison de repos acquise en juillet 2026*



*Acomb Manor à York (Royaume-Uni)
Maison de repos à achever pour Q4 2026*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés



*Sinnehiem à Haulerwijk (Pays-Bas)
Maison de repos acquise en juillet 2026*



*Rovaniemi Koivuoajankatu à Rovaniemi (Finlande)
Maison de repos achevée en juillet 2026*

- 4 projets achevés aux Pays-Bas et en Finlande pour 33 millions €

Après le 30 juin 2026, un « forward purchase » aux Pays-Bas et trois projets en Finlande ont été achevés pour un montant total d'environ 33 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Opérateur
Pays-Bas				13		
Sinnehiem	Forward purchase	Haulerwijk	13/07/2026	13	WAULT 6 ans - NN	Stichting Liente & ZuidOostZorg
Finlande				20		
Rovaniemi Koivuoajankatu	Développement	Rovaniemi	02/07/2026	6	20 ans - NN	Attendo
Rovaniemi Kaamoskuja	Développement	Rovaniemi	17/08/2026	8	15 ans - NN	Esperi
Kokkola Kimalaisenpolku	Développement	Kokkola	31/08/2026	6	15 ans - NN	Mehiläinen
Total				33		

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

- 27 millions € de désinvestissements en Belgique et aux Pays-Bas

Après le 30 juin 2026, une maison de repos, deux cafés, les tréfonds de deux immeubles de bureaux en Belgique, et un terrain aux Pays-Bas ont été vendus pour un montant total d'environ 27 millions €.

	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Immobilier de santé			10
Flatel	Bruxelles	13/07/2026	
Parc Imstenrade (terrain)	Heerlen	01/07/2026	
Bureaux			16
Egmont I & II (tréfonds)	Bruxelles	06/07/2026	
Réseaux de distribution			1
2 cafés	Belgique	Q3 2026	
Total			27

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

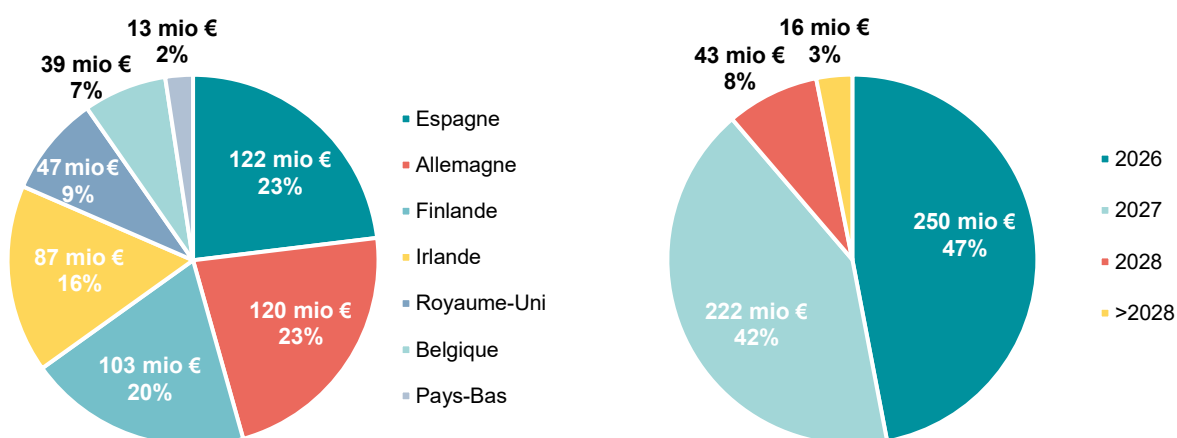


Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

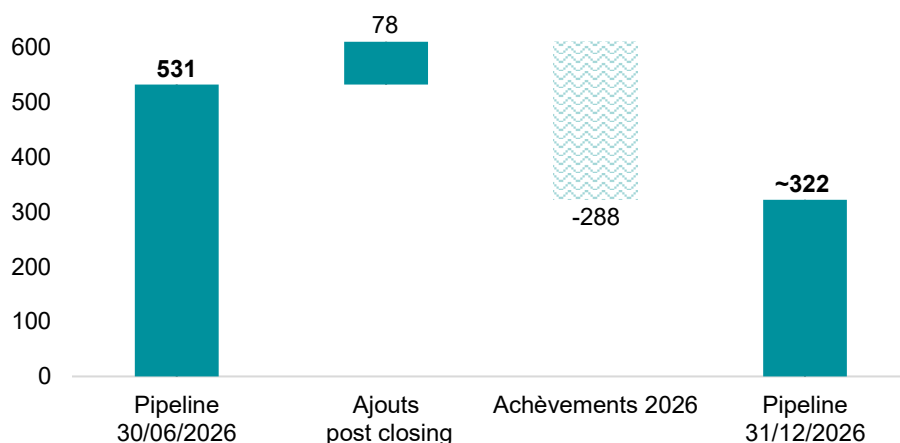
2.3 Programme d'investissement au 30 juin 2026

Au 30 juin 2026, Aedifica avait un **programme d'investissement total d'environ 531 millions €**, dont environ 268 millions € ont déjà été dépensés et environ 263 millions € restent à investir (voir section 3.2 du Rapport immobilier pour un aperçu complet). Les projets ont un **rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,8 %**. À la suite de l'intégration du pipeline de Cofinimmo, le rendement initial moyen sur coût du pipeline du Groupe a diminué, passant de 6,5 % au 31 décembre 2025 à 5,8 %, principalement en raison de certains anciens projets espagnols. L'objectif reste de viser un rendement initial sur coût compris entre 6 % - 6,5 % pour les nouveaux projets de développement.

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 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2.4 Fusion juridique par absorption de Cofinimmo

OPPORTUNITÉ DE CRÉATION DE VALEUR

Au fil des années, Aedifica et Cofinimmo ont constitué des portefeuilles d'immobilier de santé considérables sur des marchés européens clés, s'appuyant sur des locataires solides et de qualité. Reconnaisant cette complémentarité stratégique, Aedifica a estimé qu'un regroupement des deux sociétés pour **créer le leader européen des SIR spécialisées en immobilier de santé** représenterait une opportunité significative de création de valeur. Grâce à une taille accrue, le groupe combiné bénéficierait de perspectives prometteuses en matière de réduction du coût du capital et de croissance durable du résultat par action. En outre, ce rapprochement permettrait de créer une plateforme idéalement positionnée pour mener la prochaine phase de croissance du secteur de l'immobilier de santé.

OFFRE D'ÉCHANGE SUR L'ENSEMBLE DES ACTIONS COFINIMMO

Compte tenu de ces avantages stratégiques, Aedifica a posé les bases d'un rapprochement avec Cofinimmo par le biais d'une **offre d'échange d'actions**, soutenue à l'unanimité par les conseils d'administration des deux sociétés. Après avoir obtenu les autorisations nécessaires de la part des actionnaires d'Aedifica et des différentes autorités de la concurrence compétentes¹³, le Groupe a entamé un dialogue avec l'Autorité belge de la concurrence (ABC) au cours du second semestre 2025. En janvier 2026, l'ABC a approuvé l'opération, à condition qu'Aedifica cède 300 millions € d'actifs belges dans le secteur de la santé sur plusieurs années. À la suite de l'approbation du Prospectus de l'opération, l'offre d'échange a été ouverte aux actionnaires de Cofinimmo du 30 janvier 2026 au 2 mars 2026. Les actionnaires de Cofinimmo se sont vu proposer 1,185 nouvelle action Aedifica pour chaque action Cofinimmo apportée.

80 % DES ACTIONS DE COFINIMMO ONT ÉTÉ APPORTÉES

Au cours de la période initiale d'acceptation, 30.312.595 actions Cofinimmo ont été apportées à l'offre d'échange, **Aedifica acquérant ainsi 79,57 % des actions de Cofinimmo**. Le paiement est intervenu le 10 mars 2026. Au total, 35.920.425 nouvelles actions Aedifica ont été émises et admises à la cotation ce jour-là (voir section I.3.3). Toutes les actions sont assorties du coupon n° 36 et suivants, donnant droit à l'actionnaire au dividende intégral pour l'exercice 2025, qui a été distribué le 19 mai 2026.

FUSION PAR ABSORPTION ET RETRAIT DE LA COTATION DE COFINIMMO

Faisant suite à l'offre d'échange réussie, Aedifica a initié une fusion par absorption de Cofinimmo, tout en entamant le processus d'intégration des équipes et des portefeuilles au sein d'une plateforme unique. La fusion a été approuvée par les assemblées générales extraordinaires d'Aedifica et de Cofinimmo des 12 et 30 juin 2026, respectivement, celle-ci étant effective depuis le 1^{er} juillet 2026 à 00h00 CET. Faisant suite à la finalisation de la fusion juridique, Cofinimmo a été retirée de la cotation d'Euronext, ce qui a mené à l'échange automatique de 7.775.000 actions Cofinimmo restantes « free float » en nouvelles actions Aedifica selon un ratio d'échange de 1,1784¹⁴. Par conséquent, 9.162.060 nouvelles actions Aedifica ont été émises (voir section I.3.3.), portant le nombre total d'actions Aedifica à environ 92.632.604. Toutes les actions seront assorties du coupon n° 37 et suivants, donnant droit à l'actionnaire au dividende intégral pour l'exercice 2026.

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

¹³ Les autorités de la concurrence des Pays-Bas, de l'Allemagne et de la France ont donné leur approbation.

¹⁴ Ce rapport d'échange, tel que défini plus en détails dans la proposition de fusion, tient compte, entre autres choses, des dividendes distribués en mai 2026.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2.5 Autres événements

- Accord avec Armonea

Fin 2025, le groupe Colisée, dont fait partie Armonea, a annoncé un plan de redressement financier. Dans ce contexte, les discussions menées début 2026 entre Armonea et Aedifica ont abouti à des accords spécifiques concernant certains biens immobiliers. Le 21 avril 2026, le groupe Colisée a annoncé dans un communiqué de presse que son plan de redressement financier avait été approuvé par le tribunal de commerce de Paris, marquant ainsi la clôture de sa procédure de redressement. À ce jour, Armonea (qui représente 7 % des loyers contractuels annuels du Groupe) a continué à verser à la Société l'intégralité des loyers dus contractuellement.

- Exploitation de deux maisons de repos en Belgique transférée à un nouvel opérateur

En Belgique, l'exploitation du campus de soins Klein Veldekens a été transférée d'Armonea au groupe Vulpia au début du mois de juillet. À la suite de ce transfert, Vulpia exploite 18 établissements de soins d'Aedifica, représentant environ 3 % des revenus locatifs contractuels du Groupe.

- Bureaux : nouveaux contrats de location au M10 (Bruxelles CBD) et au Bourget 40 (Bruxelles)

Au cours du deuxième trimestre 2026, Cofinimmo Offices a conclu un nouveau bail pour l'immeuble Montoyer 10 (« M10 ») dans le Central Business District (« CBD ») de Bruxelles, confirmant le « prime » rent obtenu pour les locations précédentes (400 €/m²/an). À la suite de cette transaction, le taux d'occupation du M10 s'élève désormais à 57 %.

Par ailleurs, un contrat d'usufruit a été signé avec l'Agence de communication et d'information de l'OTAN (NCIA) pour l'immeuble de bureaux Bourget 40 situé à l'est de Bruxelles juste en face du siège de l'OTAN. Le Bourget 40 offre environ 14.300 m² d'espace de bureaux et fait partie du complexe « Leopold Square », qui comprend quatre immeubles (Bourget 40, 42, 44 et 50).



*Mikkeli Pehtorintie à Mikkeli (Finlande)
Centre de protection pour enfants à achever pour Q4 2026*



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1 Dettes financières

Au cours du premier semestre 2026, le montant des lignes de crédit engagées du Groupe a mécaniquement augmenté de 3.420 millions €, à la suite de la finalisation avec succès de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo le 10 mars 2026.

Par ailleurs, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant des lignes de crédit bancaire à long terme pour un montant total de 930 millions € (refinancement anticipé et nouveaux financements), avec des échéances comprises entre cinq et sept ans. Ce montant comprend une ligne de crédit syndiquée « sustainability-linked » renouvelable de 620 millions € avec un terme de 5 ans, deux options de prolongation d'un an et une option « accordéon » pouvant aller jusqu'à 100 millions €. En outre, des lignes de crédit bancaires de 211 millions € ont été prolongées d'une année supplémentaire jusqu'en 2029 ou 2031.

Le 30 juin 2026, le montant total des billets de trésorerie à court terme (en ce compris ceux émis par Cofinimmo et Hoivatilat) s'élève à 1.081 millions € (hors découverts), garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

Afin de garantir un accès continu à une source de financement rentable, le 16 juin 2026, Aedifica a augmenté la taille maximale de son programme de billets de trésorerie de 600 millions € à 1,5 milliard €, dans la perspective de la fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica au 1^{er} juillet 2026.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 juin 2026 se présente comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2026	122	112	1.003
31/12/2027	990	832	80
31/12/2028	1.643	1.184	-
31/12/2029	563	332	-
31/12/2030	1.452	932	-
31/12/2031	1.668	671	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	299	149	-
Dette totale au 30 juin 2026	6.832	4.262	1.083

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Y compris les découverts.

Au 30 juin 2026, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière engagée est de 3,3 ans et s'élève à 6.832 millions €. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 2.570 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme et des découverts, les liquidités disponibles sont de 1.487 millions €.

Les prêts à long terme contractés dans le cadre du « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 4.155 millions € (61 % des lignes de crédit engagées). Par ailleurs, tous les billets de trésorerie à court terme émis par Cofinimmo (30 juin 2026 : 587 millions €) sont durables, tout comme la portion des billets de trésorerie à court terme d'Aedifica après la mise à jour de son programme de billets de trésorerie (30 juin 2026 : 77 millions €), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.



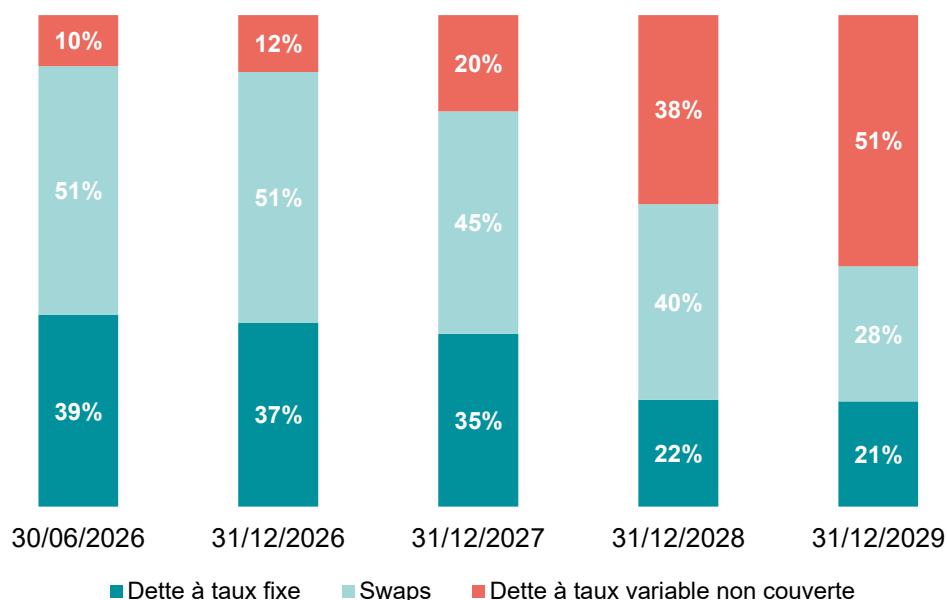
Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Le coût moyen de la dette*, frais d'engagement compris, s'établit à un taux compétitif de 1,9 % (31 décembre 2025 : 2,1 %), grâce aux couvertures des taux d'intérêts mis en place et à la part des billets de trésorerie à court terme dans la dette tirée.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 30 juin 2026, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 42,7 %¹⁵.

Au 30 juin 2026, 89,6 % 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 le montant nominal des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 3,4 ans.

- Couverture des taux d'intérêt ¹⁶



3.2 Notation financière

En mars 2026, S&P Global a annoncé avoir relevé les notations de crédit d'Aedifica à la suite du succès de l'offre publique d'échange visant Cofinimmo (voir section I.2.4 ci-dessus). Tant la notation de crédit à long terme d'Aedifica que la notation d'émission de sa dette non garantie ont été **relevées de BBB à « BBB+ »**¹⁷, avec une perspective stable. En outre, Aedifica s'est vu attribuer une **note de crédit à court terme de « A-2 »**. La **perspective stable**, qui a été reconfirmée le 20 juillet 2026, reflète l'anticipation selon laquelle le groupe fusionné, soutenu par une forte demande dans le secteur des soins aux personnes âgées, générera des flux de trésorerie stables grâce à son solide portefeuille d'immobilier de santé au cours des 24 prochains mois, tout en maintenant sa politique financière actuelle.

Le rapport de S&P sur la notation financière est disponible sur le [site web d'Aedifica](#).

¹⁵ Incluant l'effet saisonnier du paiement du dividende.

¹⁶ Basée sur la dette projetée.

¹⁷ Voir communiqué de presse du 13 mars 2026.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

3.3 Capitaux propres

Depuis le début de l'année, Aedifica a réalisé deux augmentations de capital s'élevant à 3,3 milliards €.

- Offre d'échange visant Cofinimmo : augmentation de capital de 2.657 millions €

Dans le cadre de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo (voir section I.2.4 ci-dessus), un total de 30.312.595 actions Cofinimmo ont été apportées au cours de la période d'acceptation initiale. Le 10 mars 2026, les actionnaires s'étant vu offrir 1,185 nouvelle action Aedifica pour chaque action Cofinimmo apportée, Aedifica a émis 35.920.425 nouvelles actions au prix d'émission d'environ 73,96 € par action (soit 2.656.591.336,09 €, prime d'émission comprise). Les nouvelles actions ont été émises avec le coupon n°36 et suivants attachés, donnant droit à l'intégralité du dividende de l'exercice 2025.

À la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élevait à 83.470.544 et le capital social s'élevait à 2.202.602.669,09 €.

- Fusion par absorption de Cofinimmo : augmentation de capital de 669 millions €

Faisant suite à la finalisation de la fusion juridique par absorption de Cofinimmo, Cofinimmo a été retirée de la cotation d'Euronext, ce qui a mené à l'échange automatique des 7.775.000 actions Cofinimmo restantes « free float » en nouvelles actions Aedifica. Le 1^{er} juillet 2026, les actionnaires ayant reçu 1,1784 nouvelle action Aedifica pour chaque action Cofinimmo, Aedifica a émis 9.162.060 nouvelles actions au prix d'émission d'environ 73,05 € par action (soit 669.281.417,54 €, prime d'émission comprise). Les nouvelles actions ont été émises avec le coupon n°37 et suivants attachés, donnant droit à l'intégralité du dividende de l'exercice 2026.

À la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 92.632.604 et le capital social s'élève à 2.444.369.127,58 €.



Jyväskylä Linnantie à Jyväskylä (Finlande)
Centre de soins résidentiel pour personnes handicapées à achever pour Q2 2027



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2026

4.1 Portefeuille au 30 juin 2026

Au cours du premier semestre 2026, la **juste valeur du portefeuille immobilier**^{*18} d'Aedifica a augmenté d'environ 6.192 millions €, passant de 6.285 millions € à 12.478 millions €. Cette valeur de 12.478 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* (12.127 millions €) et les projets de développement (351 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation résulte principalement du succès de l'offre d'échange sur Cofinimmo, de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section I.2.1 ci-dessus) et de la variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+25,2 millions €, ou +0,4 %). La variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁹, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante²⁰ :

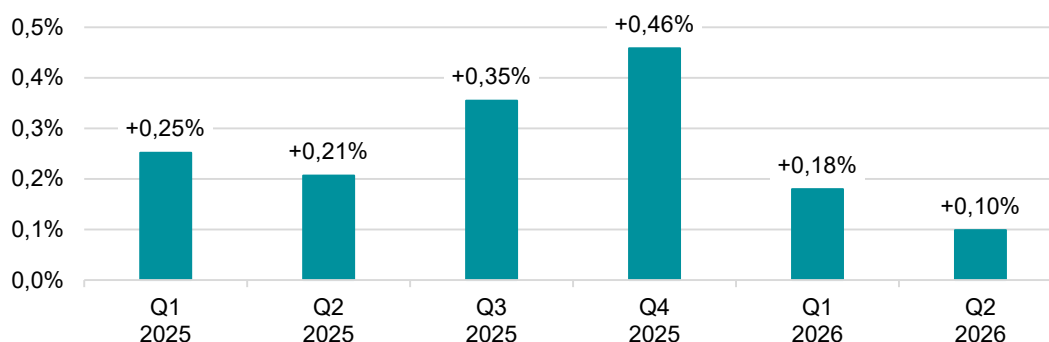
Immobilier de santé : +31,1 millions €

- Belgique : +0,1 million €
- Allemagne : +1,2 million €
- Pays-Bas : +12,1 millions €
- Royaume-Uni : +16,5 millions €
- Finlande : -2,2 millions €
- Irlande : +0,8 million €
- Espagne : +3,4 millions €
- France : -0,4 million €
- Italie : -0,4 million €

Bureaux : -4,6 millions €

Réseaux de distribution : -1,4 million €

Après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2025, et en tenant compte de tous les segments de l'ancien portefeuille de Cofinimmo, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation ont continué à progresser de 0,10 % au deuxième trimestre et de 0,35 % depuis le début de l'année (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises)²¹. Les augmentations les plus significatives de la valorisation du portefeuille ont été observées au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Espagne. Ces augmentations sont principalement dues à l'indexation des loyers et à l'amélioration du taux d'effort, ce qui a eu un impact positif sur la juste valeur.



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

¹⁸ Voir tableau en note annexe 16.1 « Immeubles de placement ».

¹⁹ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente*.

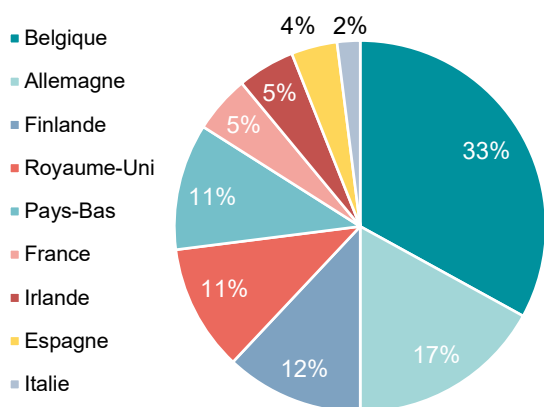
²⁰ La juste valeur des actifs pris en compte pour l'intégration de Cofinimmo correspond aux justes valeurs déterminées par les experts indépendants à la fin du premier trimestre 2026. Par conséquent, aucune variation supplémentaire de la juste valeur n'a été comptabilisée pour le portefeuille de Cofinimmo entre la date d'acquisition (c'est-à-dire la date du changement de contrôle) et la fin du premier trimestre 2026.

²¹ Bien que le portefeuille de Cofinimmo ait été intégré au périmètre du Groupe le 10 mars, ces actifs sont pris en compte dans le calcul à périmètre constant.

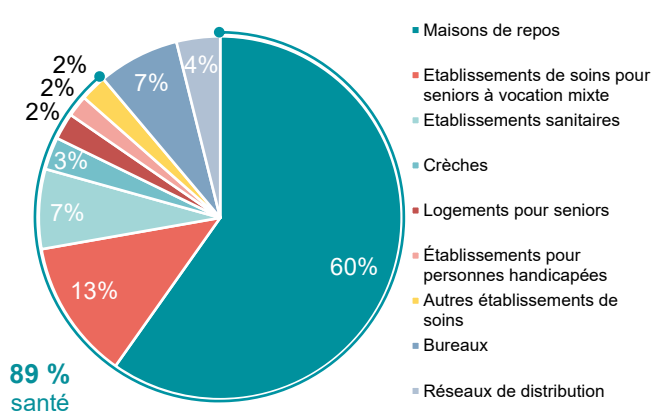


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés



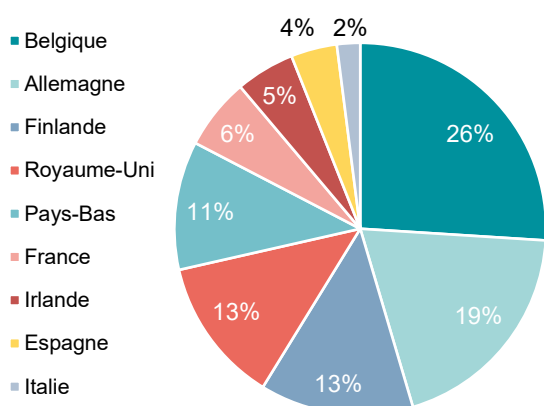
Répartition géographique du portefeuille total²²
(en juste valeur)



Répartition du portefeuille total par type d'immeuble
(en juste valeur)

Au 30 juin 2026, le **portefeuille total** d'Aedifica (comprenant l'immobilier de santé, les bureaux et les réseaux de distribution) comprenait 1.723 sites, d'une surface bâtie totale d'environ 4.642.865 m². Le **taux d'occupation global** du portefeuille (calculé selon la méthodologie EPRA) est de 99,1 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille de la Société est de 15 ans.

Le **segment « santé »** du portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 924 établissements de soins, d'une capacité totale de près de 67.400 résidents et 13.000 enfants, et d'une superficie totale d'environ 4.117.828 m². Le portefeuille santé affiche un **taux d'occupation global** de 99,7 % (calculé selon la méthodologie EPRA). La **durée moyenne pondérée des baux** (WAULT) pour le portefeuille santé de la Société est de 16 ans.



Répartition géographique du portefeuille santé²³
(en juste valeur)

²² Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*, à l'exclusion des droits d'utilisation des terrains (12.048 millions €).

²³ Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*, à l'exclusion des droits d'utilisation des terrains (10.706 millions €).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

- Les taux d'occupation des opérateurs et le taux d'effort en constante augmentation

Démontrant la résilience du secteur, les opérateurs de maisons de repos à travers l'Europe voient leurs taux d'occupation augmenter à nouveau après la pandémie de COVID-19, retrouvant ou dépassant déjà les niveaux d'avant la pandémie. Les taux d'occupation des opérateurs pour les actifs stabilisés se situent autour de 91 % et affichent une tendance à la hausse.

Le tableau ci-dessous présente les taux d'occupation des opérateurs, ainsi que leur croissance à périmètre constant (exprimée en points de base), pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter suffisamment de données pertinentes au 31 mars 2026. Ce tableau reprend également les données collectées pour l'ancien portefeuille de Cofinimmo. Seuls les actifs « stabilisés »²⁴ sont pris en compte dans ce tableau. En Allemagne et aux Pays-Bas plus particulièrement, le taux d'occupation a connu une forte reprise, avec une croissance à périmètre constant de plus de 2 % par rapport à l'année précédente.

Taux d'occupation des opérateurs	31/03/2026	Croissance d'une année à l'autre (en points de base) à périmètre constant	Couverture des données ²⁵
Irlande	96%	+170	100%
Espagne	96%	+68	100%
Belgique	93%	-57	96%
Royaume-Uni	90%	+72	100%
Allemagne	89%	+232	94%
Finlande	89%	+192	77%
Pays-Bas	87%	+247	69%

En outre, plusieurs régions clés où le Groupe a recueilli suffisamment de données pertinentes affichent un taux d'effort solide. Au 31 mars 2026, le taux d'effort²⁶ sur douze mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,3x, parallèlement le taux d'effort du portefeuille irlandais atteignait 1,8x.

Taux d'effort	31/03/2026	Couverture des données ²⁵
Royaume-Uni	2,3	100%
Pays-Bas	2,0	35%
Irlande	1,8	99%
Allemagne	1,5	66%
Belgique	1,4	79%

²⁴ Les actifs sont considérés comme « stabilisés » et inclus dans le champ d'application dès lors qu'ils sont opérationnels depuis au moins deux ans. Les actifs sont exclus du périmètre s'ils sont (partiellement) inoccupés pour des travaux de rénovation.

²⁵ Sur la base du loyer contractuel des actifs stabilisés au 31 mars 2026.

²⁶ Le taux d'effort est calculé en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4.2 Rendement brut par type de bien et par pays

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par type de bien et 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 6,1 %.

Situation au 30 juin 2026	Nombre de sites	Juste valeur (x 1.000 €)	Loyers contractuels annuels (x 1.000 €)	Rendement brut ¹ (%)
Immobilier de santé	924	10.706.163	644.661	6,0%
Belgique	159	2.783.967	166.776	6,0%
Allemagne	156	2.078.950	118.251	5,7%
Pays-Bas	111	1.197.630	76.006	6,3%
Royaume-Uni ²	119	1.356.440	87.365	6,4%
Finlande	251	1.429.690	85.449	6,0%
Irlande	30	549.545	31.319	5,7%
Espagne	37	429.771	23.712	5,5%
France	53	664.260	43.529	6,6%
Italie	8	215.910	12.253	5,7%
Bureaux	23	874.379	54.951	6,3%
Réseaux de distribution	776	467.905	34.758	7,4%
Immeubles de placement en exploitation ³	1.723	12.048.447	734.370	6,1%
Projets de développement ⁴	-	350.565	-	-
Droits d'utilisation sur terrain	-	78.595	-	-
Immeubles de placement ³	-	12.477.607	-	-

Situation au 31 décembre 2025	Nombre de sites	Juste valeur (x 1.000 €)	Loyers contractuels annuels (x 1.000 €)	Rendement brut ¹ (%)
Immobilier de santé	618	6.092.344	366.240	6,0%
Belgique	79	1.255.280	73.981	5,9%
Allemagne	99	1.190.020	66.847	5,6%
Pays-Bas	68	693.910	43.175	6,2%
Royaume-Uni ⁵	117	1.252.567	81.022	6,5%
Finlande	230	1.233.640	74.990	6,1%
Irlande	22	432.802	24.340	5,6%
Espagne ⁶	3	34.125	1.884	5,5%
France	-	-	-	-
Italie	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Réseaux de distribution	-	-	-	-
Immeubles de placement en exploitation ³	618	6.092.344	366.240	6,0%
Projets de développement ⁴	-	113.957	-	-
Droits d'utilisation sur terrains	-	78.920	-	-
Immeubles de placement ³	-	6.285.221	-	-

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 et en Italie, 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 France (et dans certains cas aux Pays-Bas et en Italie), 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 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).

³ Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

⁴ La réserve foncière n'est plus présentée dans une catégorie séparée, mais est désormais reprise dans la rubrique « projets de développement ». La présentation des chiffres pour 2025 a également été adaptée pour faciliter la comparaison.

⁵ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).

⁶ Le portefeuille d'Aedifica en Espagne ne comprend actuellement que des projets en cours de construction, et des terrains ne génèrent que des revenus locatifs limités.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4.3 Résultats consolidés²⁷

Les états financiers consolidés résumés, préparés conformément à la norme IAS 34, sont fournis en page 52 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du Rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
Revenus locatifs	292.313	180.844
Reprises des loyers cédés et escomptés	170	0
Charges relatives à la location	821	-221
Résultat locatif net	293.304	180.623
Charges opérationnelles*	-39.196	-24.162
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	254.108	156.461
Marge d'exploitation* (%)	86,6%	86,6%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-37.487	-27.135
Impôts	-7.976	-5.507
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à l'EPRA Earnings	111	-196
Intérêts minoritaires relatifs à l'EPRA Earnings	-18.851	-303
EPRA Earnings* (part du groupe)	189.905	123.320
Dénominateur (IAS 33)	69.975.578	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	2,71	2,59
EPRA Earnings*	189.905	123.320
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-580	-12.221
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	25.703	24.846
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.185	-11.937
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réductions de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill	307.500	0
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	-5.328	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-12.150	-11.061
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-2.277	156
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	5.611	35
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	509.569	113.138
Dénominateur (IAS 33)	69.975.578	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	7,28	2,38

À la suite de l'acquisition de Cofinimmo le 10 mars 2026, le compte de résultats consolidé tient désormais compte de la contribution de Cofinimmo aux résultats du Groupe pour le premier semestre sur une période de 113 jours.

Dans le cadre de cette acquisition, certains postes du bilan de Cofinimmo, principalement la dette financière (+86,6 millions €) et les créances des contrats de location-financement (+30,5 millions €), ont été réévalués à leur juste valeur dans le cadre de l'exercice d'affectation du prix d'acquisition (« PPA ») réalisé lors de l'acquisition. La différence entre la valeur nette des capitaux propres après ajustements PPA et la juste valeur des actions Aedifica émises à la date de prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation d'un gain sur acquisition à un prix avantageux (« badwill ») de 316,1 millions €, qui a été intégralement comptabilisé dans le compte de résultats à la date d'acquisition. Les ajustements PPA

²⁷ Le compte de résultats consolidé couvre la période de six mois du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026. Les acquisitions ont été enregistrées à la date effective du transfert de contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

relatifs aux postes du bilan réévalués seront ensuite amortis sur la durée résiduelle des instruments sous-jacents, conformément aux principes comptables habituels appliqués à la dette financière et aux créances des contrats de location-financement (8,6 millions € au premier semestre 2026). Ces éléments n'ont aucun impact financier.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) pour le premier semestre de l'exercice 2026 (1^{er} janvier 2026 – 30 juin 2026) s'élevait à 292,3 millions €, soit une augmentation d'environ 62 % par rapport au chiffre d'affaires au 30 juin 2025 (180,8 millions €).

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

Revenus locatifs consolidés (x 1.000 €)	2026.01 - 2026.03	2026.04 - 2026.06	2026.01 - 2026.06	2025.01 - 2025.06	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Immobilier de santé	108.371	157.920	266.291	180.844	+1,9%	+47,2%
Belgique	24.053	41.231	65.284	36.286	+1,6%	+79,9%
Allemagne	19.834	29.257	49.091	32.236	+2,1%	+52,3%
Pays-Bas	12.741	18.774	31.515	20.602	+5,1%	+53,0%
Royaume-Uni	21.842	21.150	42.992	45.084 ³	+5,0%	-4,6%
Finlande	18.322	20.100	38.422	34.698	+0,4%	+10,7%
Irlande	6.475	7.729	14.204	11.852	+2,1%	+19,8%
Espagne	1.683	5.812	7.495	86	+3,4%	+8615,1%
France	2.659	10.877	13.536	-	+0,4%	-
Italie	762	2.990	3.752	-	-0,8%	-
Bureaux	2.965	12.413	15.378	-	-1,3%	-
Réseaux de distribution	2.101	8.543	10.644	-	+2,6%	-
Total	113.437	178.876	292.313	180.844	+1,7%	+61,6%

¹ La variation à périmètre constant* est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale à périmètre constant* est indiquée dans la devise du Groupe. À des fins de comparaison à périmètre constant, on part du principe que la consolidation s'effectue sur l'ensemble du semestre tant en 2025 qu'en 2026 (c'est-à-dire sans ajustement au prorata).

² La variation est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale est indiquée dans la devise du Groupe. Les segments et pays qui ne faisaient pas partie du portefeuille d'Aedifica au premier trimestre 2025 n'affichent pas de valeur.

³ Le premier semestre 2025 comprend des loyers conditionnels à caractère exceptionnel ('one-off') et non récurrent.

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.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 1,7 % se ventile en +1,9 % d'indexation des loyers, +0,2 % en réversion de loyers et loyers conditionnels et -0,4 % en fluctuation des taux de change. Le rattrapage historique relatif aux loyers conditionnels reçus en 2025 est exclu du calcul de la variation à périmètre constant.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,8 million €), qui sont positives grâce de la reprise des provisions des exercices antérieurs, le **résultat locatif net** s'élève à 292,3 millions € (+62 % par rapport au 30 juin 2025).

Le **résultat immobilier** atteint 293,4 millions € (30 juin 2025 : 180,8 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 275,1 millions € (30 juin 2025 : 175,3 millions €), soit une marge opérationnelle* de 93,8 % (30 juin 2025 : 97,1 %).

Après déduction des frais généraux de 21,2 millions € (30 juin 2025 : 18,6 millions €), et en tenant compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** a augmenté de 62 % pour atteindre 254,1 millions € (30 juin 2025 : 156,5 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 86,6 % (30 juin 2025 : 86,6 %). En utilisant une autre méthode de calcul pour



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

obtenir un compte de résultats plus normalisé (qui n'exclurait pas les éléments fiscaux antérieurs à la période d'acquisition tels que repris dans le compte de résultats de Cofinimmo), la marge d'exploitation descendrait à environ 85,5 %.

La part de chaque secteur d'activité dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée en note annexe 3 des états financiers consolidés résumés.

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 35,5 millions € (30 juin 2025 : 25,0 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 37,5 millions € (30 juin 2025 : une charge de 27,1 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 juin 2026 : une charge de 8,0 millions € ; 30 juin 2025 : une charge de 5,5 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.

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et des co-entreprises** comprend principalement le résultat de la participation dans Immo SA et Aldea Group NV, qui a été consolidée par la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2019 et depuis le 31 décembre 2020, respectivement.

Les **intérêts minoritaires** comprennent principalement les actionnaires minoritaires de Cofinimmo SA et ont diminué à la suite de la fusion et de la radiation de la cotation de Cofinimmo le 1^{er} juillet 2026.

L'EPRA Earnings* (voir la note annexe 16.8.1) atteint 189,9 millions € (30 juin 2025 : 123,3 millions €), soit 2,71 € par action (30 juin 2025 : 2,59 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période et compte tenu du nombre plus élevé d'actions résultant de l'augmentation de capital du 10 mars 2026. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la moyenne pondérée au cours de l'année 2026, en tenant compte de l'augmentation de capital du 10 mars et de l'augmentation de capital du 1^{er} juillet dans le cadre de la fusion par absorption de Cofinimmo.

Dénominateur IAS 33 ¹	Nombre d'actions en circulation	Nombre de jours
01/01/2026 – 09/03/2026	47.550.119	68
10/03/2026 – 31/03/2026	83.470.544	22
01/04/2026 – 30/06/2026	83.470.544	91
01/07/2026 – 30/09/2026	92.632.604	92
01/10/2026 – 31/12/2026	92.632.604	92

Dénominateur IAS 33 ¹	Nombre d'actions en circulation	Nombre moyen pondéré d'actions
01/01/2026 – 31/03/2026	83.470.544	56.330.667
01/01/2026 – 30/06/2026	83.470.544	69.975.578
01/01/2026 – 30/09/2026	92.632.604	77.610.913
01/01/2026 – 31/12/2026	92.632.604	81.397.202

¹ Ce tableau présente des projections à partir du troisième trimestre 2026.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit entre autres de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisée conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisée 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 semestre 2026, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement**²⁸ combinée représente une augmentation de 25,7 millions € sur la période écoulée (30 juin 2025 : une augmentation de 24,8 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. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2026 représente une charge de 0,6 million € (30 juin 2025 : une charge de 12,2 millions €).
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 juin 2026 : gain de 1,2 million € ; 30 juin 2025 : perte de 11,9 millions €, ce qui comprenait principalement la cession du portefeuille suédois) est également pris en compte ici.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 12,2 millions € au 30 juin 2026 contre une charge de 11,1 millions € au 30 juin 2025) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40.
- Les **ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels** résultant de l'intégration de Cofinimmo et des coûts y afférents de 5,3 millions €.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du Groupe)** s'élève à 509,6 millions € (30 juin 2025 : 113,1 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 7,28 € (30 juin 2025 : 2,38 €).



*Salamanca Raimundo à Salamanque (Espagne)
Maison de repos à achever pour Q3 2028*



*Salo Haukkalankuja à Salo (Finlande)
Maison de repos à achever pour Q2 2027*

²⁸ Cette variation correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2025 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2026. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisition et la variation des droits d'utilisation sur terrains.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4.4 Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	12.477.607	6.285.221
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	506.460	151.071
Autres actifs	99.018	40.831
Total des actifs	13.083.085	6.477.123
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture	6.325.669	3.629.831
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	90.745	33.869
Intérêts minoritaires	799.508	5.605
Capitaux propres	7.215.922	3.669.305
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	5.543.685	2.624.246
Autres passifs	323.478	183.572
Total des capitaux propres et du passif	13.083.085	6.477.123
Taux d'endettement (%)	42,7%	40,8%

Au 30 juin 2026, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 95 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2025 : 97 %), évalués conformément à la norme IAS 40²⁹, pour un montant de 12.478 millions € (31 décembre 2025 : 6.285 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2026 : 12.048 millions € ; 31 décembre 2025 : 6.092 millions €) augmentent d'environ 5.956 millions €.
- Les **projets de développement**³⁰ (30 juin 2026 : 351 millions € ; 31 décembre 2025 : 114 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un programme d'investissement pluriannuel (voir section 3.2 du Rapport immobilier).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2026 : 79 millions € ; 31 décembre 2025 : 79 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend, entre autres choses :

- le **goodwill** d'un montant de 59,7 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat (qui correspond à la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis) ;
- les **créances de location-financement non courantes** d'un montant de 181,6 millions €, la part courante s'élevant à 5,0 millions €, et
- les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Cela comprend la participation de 25,0 % dans Immo SA qui s'élève à 20,1 millions € au 30 juin 2026 (31 décembre 2025 : 22,0 millions €) ; et la participation de 26,3 % dans Aldea NV qui s'élève à 15,1 millions € au 30 juin 2026.

²⁹ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory SRL, Jones Lang LaSalle SRL, Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, CBRE GmbH, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, Jones Lang LaSalle Limited, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Finland Oy, CBRE Unlimited Company, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited, Jones Lang LaSalle España SA, Colliers International Spain SL, Cushman & Wakefield Valuation France SA, Newmark Valuation & Advisory SAS et Colliers Valuation Italy Srl).

³⁰ La réserve foncière n'apparaît plus comme une catégorie distincte, mais est désormais intégrée dans la rubrique « projets de développement ». La présentation des chiffres de 2025 a également été adaptée afin d'en faciliter la comparaison.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 4 % du total du bilan (31 décembre 2025 : 2 %).

Les **autres actifs** (30 juin 2026 : 99,0 millions € ; 31 décembre 2025 : 40,8 millions €) comprennent la juste valeur des instruments de couverture.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 30 juin 2026³¹, le capital de la Société s'élève à 2.203 millions € au (31 décembre 2025 : 1.255 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à 6.416 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 décembre 2025 : 3.664 millions €, comprenant encore le dividende de 333,9 millions € distribué en mai 2026).

Au 30 juin 2026, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 5.544 millions € (31 décembre 2025 : 2.624 millions €), dont 5.256 millions € (31 décembre 2025 : 2.485 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 42,7 % (31 décembre 2025 : 40,8 %).

Les **autres passifs** de 323,5 millions € (31 décembre 2025 : 183,6 millions €) représentent les impôts différés (30 juin 2026 : 238,9 millions € ; 31 décembre 2025 : 159,6 millions €), compte de régularisation (30 juin 2026 : 49,9 millions € ; 31 décembre 2025 : 17,0 millions €) ; les provisions (30 juin 2026 : 26,4 millions € ; 31 décembre 2025 : nulles) et la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2026 : 8,3 millions € ; 31 décembre 2025 : 7,0 millions €).

4.5 Actif net par action

Au 30 juin 2026, l'actif net (NAV) par action, calculé sur la base de la juste valeur des immeubles de placement, s'élevait à 76,87 € (31 décembre 2025 : 77,05 € par action³²). L'actif net par action, selon les normes IFRS, est calculé en divisant les capitaux propres par le nombre total d'actions donnant droit à un dividende à la date de clôture.

Nombre d'actions	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Nombre total d'actions cotées en bourse	83.470.544	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	855	855	855
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	83.469.689	47.549.264	47.549.264
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	69.975.578	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende ³³	83.470.544	47.550.119	47.550.119

³¹ Les réserves de capital ont été diminuées des frais encourus pour lever des fonds.

³² Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 77,05 € par action au 31 décembre 2025 (tel que publié dans le Rapport annuel 2025) incluait donc le dividende brut distribué en mai 2026.

³³ Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

5. Perspectives et dividende

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

Sur la base des informations actuellement disponibles et le portefeuille immobilier projeté, et sous réserve de toute évolution imprévue, le conseil d'administration estime que l'EPRA Earnings* pour l'exercice 2026 devrait s'élever à 436 millions €, et l'EPRA Earnings* par action devrait s'élever à 5,35 €, soit une augmentation de 4 % par rapport à 2025. Le dividende brut pour 2026, payable en mai 2027, devrait augmenter de 5 % pour atteindre 4,20 € par action³⁴.

Ces perspectives pour 2026 sont basées sur les hypothèses opérationnelles et financières suivantes :

- **Revenus locatifs** de 656 millions €.
- **Économies de synergie** d'environ 5,5 millions € en 2026, ce qui correspond à environ un tiers des synergies à plein régime, estimées à au moins 16 millions € et qui devraient être atteintes courant 2027.
- **Cessions** dans le cadre du programme de rotation stratégique des actifs pour un montant total de 110 millions € sur l'exercice 2026, dont 54 millions € déjà réalisés à ce jour. Le désinvestissement de 300 millions € d'actifs de santé, exigé par l'Autorité belge de la concurrence ne devrait pas avoir d'impact sur les revenus locatifs en 2026.
- **Coût moyen de la dette** estimé à environ 1,9 % en 2026.
- Hypothèse de **taux de change** pour la livre sterling de 0,8695 EUR/GBP pour la seconde moitié de l'année.
- **Taux d'endettement** de l'ordre de 42 % à la fin de 2026.

Perspectives pour 2026	
Revenus locatifs estimés	656 millions €
EPRA Earnings*	436 millions €
EPRA Earnings* par action	5,35 €
Dividende brut	4,20 €

³⁴ Depuis le 1^{er} janvier 2026, le précompte mobilier appliqué aux dividendes distribués par Aedifica s'élève à 30 %. Voir section 3.3 « Précompte mobilier » du chapitre « Financial Review » du Rapport annuel 2025 pour plus d'informations.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1 Rapport de données environnementales 2025

Aedifica a déjà intégré un grand nombre d'informations relatives à la RSE dans son [rapport annuel 2025](#). Par conséquent, comme l'année dernière, Aedifica a choisi de ne pas publier un rapport RSE distinct. Au lieu de cela, un [rapport de données environnementales](#) fournissant une mise à jour de sa performance environnementale, y compris les KPI, a été publié au début du mois de juin 2026.



Points forts

- L'intensité de l'utilisation nette d'énergie (nEUI) du portefeuille a diminué de 4 %, passant de 154 kWh/m² en 2024 à 148 kWh/m² en 2025, marquant des progrès vers l'objectif de 130 kWh/m² qu'Aedifica vise à atteindre d'ici à 2030.
- La couverture des données énergétiques est passée de 83 % en 2024 à 86 % en 2025, ce qui témoigne des efforts constants déployés par le Groupe pour mieux cerner l'intensité énergétique et les émissions de GES de son portefeuille.
- La couverture CPE de l'ensemble du portefeuille est passée de 92 % en 2024 à 93 % en 2025.

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

6.2 Aedifica figure parmi les Climate Leaders 2026 du Financial Times et les 750 World's Most Sustainable Companies de Time Magazine

Le 15 juin 2026, Aedifica était l'une des trois sociétés immobilières belges à être reprise dans le classement « Europe's Climate Leaders 2026 » du Financial Times. Avec un score de 77,1, Aedifica s'est classée en quatrième position parmi les 34 sociétés immobilières européennes figurant dans le classement. Ce label est attribué aux entreprises qui ont réussi à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre par rapport à leur chiffre d'affaires.



Le 23 juin 2026, Aedifica était reprise, avec deux seules autres sociétés immobilières belges, dans l'édition 2026 du classement « 750 World's Most Sustainable Companies » du Time Magazine. Ce classement, établi par Statista, met à l'honneur les 750 entreprises les plus performantes en matière de développement durable, issues de plus de 40 pays. Plus de 5.000 entreprises ont été analysées sur la base de plus de 20 indicateurs clés de performance en matière de durabilité, tels que le score CDP, la conformité aux normes GRI, les émissions de CO₂ et la réduction de l'intensité énergétique.





Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

7. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et incertitudes synthétisés en pages 120 à 127 du Rapport annuel 2025 demeurent pertinents pour le reste de l'exercice 2026. Cependant, les risques liés aux droits de mutation ayant trait à l'offre d'échange et à la fusion par absorption de Cofinimmo ont évolué au cours des derniers mois.

- Risques liés aux droits de mutation ayant trait à l'offre d'échange et à la fusion par absorption de Cofinimmo

Dans le cadre de la fusion par absorption de Cofinimmo, Aedifica a indirectement fait l'acquisition de sociétés immobilières en Allemagne et aux Pays-Bas, pouvant entraîner des droits de mutation locaux.

- **Allemagne** : comme indiqué dans le Prospectus lié à l'offre d'échange visant Cofinimmo, la fusion pourrait donner lieu à des droits de mutation en Allemagne (Grunderwerbsteuergesetz) s'élevant à environ 45 millions €. Toutefois, conformément à la jurisprudence européenne récente (l'arrêt Nova Iberomoldes rendu par la Cour de justice de l'Union européenne), Aedifica considère qu'il existe des arguments juridiques valables pour contester cette taxe, même s'il n'est pas certain que cette position soit acceptée par les autorités fiscales allemandes ou par les tribunaux compétents. Si cette position n'est pas acceptée, Aedifica pourrait être tenue de payer l'impôt dû, majoré, le cas échéant, des intérêts et des frais de justice.
- **Pays-Bas** : dans le Prospectus lié à l'offre d'échange visant Cofinimmo, il était précisé qu'Aedifica s'attendait à pouvoir invoquer la clause « exonération relative aux fusions » prévue par la législation néerlandaise en matière de droits de mutation. Si cette exonération ne devait pas être appliquée, des droits de mutation aux Pays-Bas d'environ 63,4 millions € pourraient être dus. Aedifica considère que cette exonération relative aux fusions s'applique, cependant, par mesure de précaution, Aedifica a demandé aux autorités fiscales néerlandaises de confirmer l'application de cette exonération. À ce jour, les autorités fiscales néerlandaises n'ont pas encore communiqué leur position officielle à Aedifica. Bien qu'Aedifica estime qu'aucun droit de mutation néerlandais ne soit dû, un point de vue étayé par des arguments juridiques et, en outre, par la jurisprudence européenne récente (l'arrêt Nova Iberomoldes de la Cour de justice de l'Union européenne), il n'y a toutefois aucune certitude quant à l'application définitive de la législation fiscale néerlandaise en la matière tant que les autorités fiscales néerlandaises n'auront pas rendu de décision définitive. Si, en fin de compte, les autorités fiscales néerlandaises ou les tribunaux compétents ne devaient pas soutenir la position d'Aedifica, cela pourrait entraîner une dette fiscale importante, susceptible d'être majorée d'éventuels intérêts et frais de justice.

Bruxelles, le 31 août 2026
le conseil d'administration



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

II. EPRA³⁵

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté. L'action Aedifica est incluse dans l'indice « FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index » depuis mars 2013.

Au 30 juin 2026, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 2,9 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 34,6 %.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30/06/2026	30/06/2025
EPRA Earnings* (en €/action)	2,71	2,59
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,1%	13,5%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,0%	13,5%

	30/06/2026	31/12/2025
EPRA Net Reinstatement Value* (NRV) (en €/action)	86,57	87,09
EPRA Net Tangible Assets* (NTA) (en €/action)	77,82	78,40
EPRA Net Disposal Value* (NDV) (en €/action)	78,09	77,73
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,5%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,6%	5,6%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,9%	0,1%
EPRA LTV* (en %)	42,2%	39,7%

Les indicateurs EPRA figurant dans le tableau ci-dessus sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) ; ils sont commentés dans la note annexe 16.

³⁵ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2026 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

III. Performance boursière

Aedifica apporte aux investisseurs une alternative de choix intéressante par rapport à l'investissement direct en immobilier, combinant des revenus immobiliers optimaux et un profil de risque limité. Le Groupe a une stratégie d'investissement qui permet d'offrir un rendement attractif, un dividende récurrent et des possibilités de croissance et de plus-values.

Depuis 2020, Aedifica est incluse dans le BEL 20, l'indice des 20 actions les plus importantes sur Euronext Brussels, confirmant la confiance du marché dans sa stratégie d'investissement. En outre, l'action est également cotée sur Euronext Amsterdam depuis novembre 2019.

1. Cours et volume

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération d'environ 4,7 % (30 juin 2026). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices BEL ESG, EPRA, GPR 250 et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action a fluctué entre 66,50 € et 80,05 € au cours du premier semestre 2026 et a clôturé à 70,60 € le 30 juin 2026, soit une augmentation de près de 5 % par rapport au 31 décembre 2025 (67,50 €). Sur base du cours de bourse du 30 juin 2026, l'action Aedifica présente une décote de 8,2 % par rapport à l'actif net par action.

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital) et le 30 juin 2026, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 108,7 %, tandis que l'indice BEL 20 a augmenté de 37,4 % et l'indice EPRA Europe a baissé de 38,8 % sur la même période.

Sur les douze derniers mois, le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 8.321.000 € ou d'environ 120.000 actions, soit une vélocité de 50,9 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.

Action Aedifica	30/06/2026	31/12/2025
Cours de Bourse de clôture (en €)	70,60	67,50
Actif net par action (en €)	76,87	77,05
Prime (+) / Décote (-)	-8,2%	-12,4%
Capitalisation boursière	5.893.020.406	3.209.633.033
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	83.470.544	47.550.119
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action ²	83.470.544	47.550.119
Volume journalier moyen	119.937	83.941
Vélocité ³	50,9%	45,0%
Dividende brut par action (en €) ⁴	4,20	4,00
Rendement brut en dividende ⁵	5,9%	5,9%

¹ Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext

² Y compris les 35 920 425 nouvelles actions Aedifica émises et cotées le 10 mars dans le cadre de l'offre d'échange sur Cofinimmo (ces nouvelles actions donnaient droit à l'intégralité du dividende au titre de l'exercice 2025).

³ Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

⁴ 2026 : dividende qui sera proposé à l'assemblée générale ordinaire.

⁵ Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.

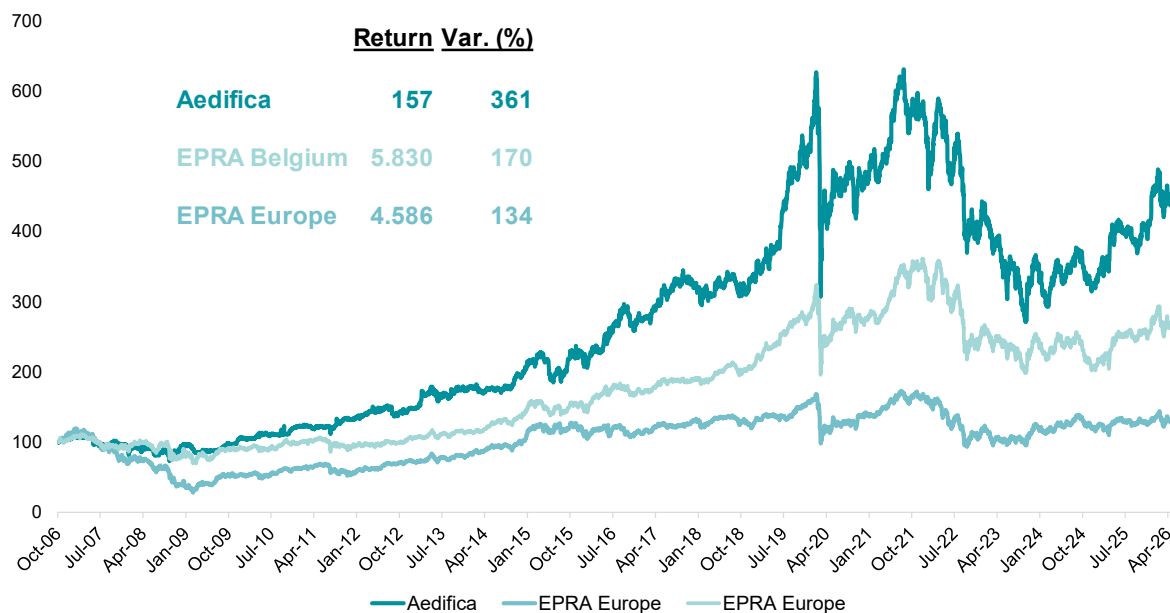


Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

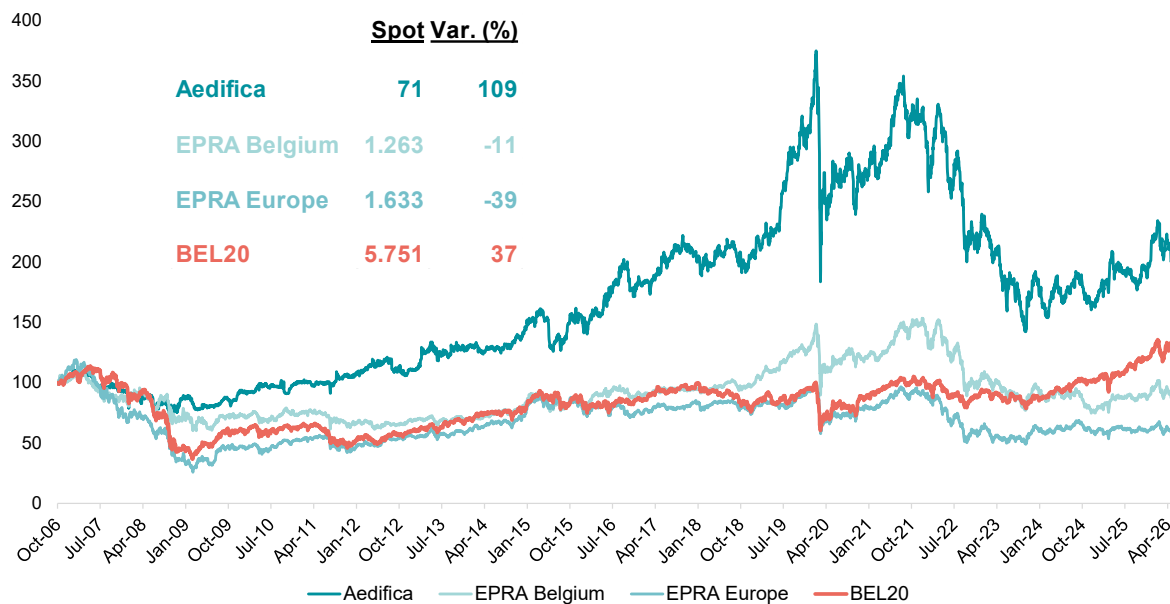
2. Illustration graphique du cours de bourse d'Aedifica

Les graphiques ci-dessous illustrent le cours de l'action Aedifica entre la date de l'introduction en bourse et le 30 juin 2026.

Total return³⁶ d'Aedifica et comparaison entre indices



Évolution du cours de bourse d'Aedifica et comparaison entre indices



³⁶ Le rendement total pour les actionnaires correspond à la performance du cours de l'action sur la période considérée, en supposant que tous les dividendes soient réinvestis dans l'action à la date de détachement du dividende, tel que calculé par Bloomberg selon sa méthodologie de calcul des cours ajustés. Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital, le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 33,93 €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous présente les actionnaires d'Aedifica qui détiennent plus de 5 % des droits de vote au 30 juin 2026 (sur la base du nombre d'actions communiqué par les actionnaires concernés à la date de notification). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica.

ACTIONNAIRES	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc.	4.829.214	12/03/2026	5,79
Stichting Pensioenfonds ABP ³⁷	4.281.807	02/06/2026	5,13
Autres < 5%			89,08
Total			100,00

Au 30 juin 2026, le nombre total d'actions Aedifica était de 83.470.544.

Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

4. Calendrier financier³⁸

Calendrier financier	
Résultats intermédiaires au 30/09/2026	18/11/2026 – 17h40 CET
Communiqué annuel 31/12/2026	17/02/2027 – 07h30 CET
Rapport financier annuel 2026	Mars 2027
Résultats intermédiaires au 31/03/2027	27/04/2027 – 17h40 CEST
Assemblée générale ordinaire 2027	11/05/2027
Païement du dividende relatif à l'exercice 2026	Mai 2027
Résultats semestriels 30/06/2027	28/07/2027 – 07h30 CEST
Résultats intermédiaires au 30/09/2027	26/10/2027 – 17h40 CEST

**Inscrivez-vous & prenez part au webcast
des résultats financiers du 1^{er} semestre 2026 d'Aedifica
Le 1^{er} septembre 2026 – 10h00 CEST**

³⁷ La déclaration de transparence la plus récente de Stichting Pensioenfonds ABP date du 1^{er} juillet 2026. Dans cette notification, Stichting Pensioenfonds ABP a déclaré qu'elle détenait 4.411.528 droits de vote (4,76%).

³⁸ Ces dates sont sous réserve de modification.



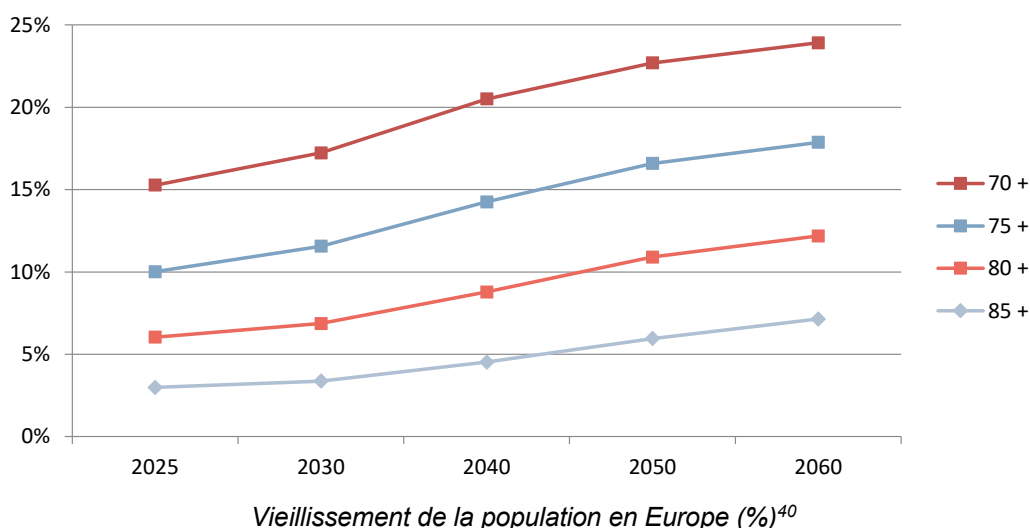
IV. Rapport immobilier

1. Tendances du marché³⁹

1.1 Immobilier de santé

Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne et au Royaume-Uni, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté pour atteindre plus de 31 millions de personnes (2025). Cette partie de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre plus de 60 millions de personnes d'ici à 2060. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé, renforçant ainsi la résilience du secteur.



Les opérateurs européens peuvent être divisés en trois catégories : publics, sans but lucratif et privés. Le contexte des opérateurs varie d'un pays à l'autre en fonction du système de sécurité sociale local. Au niveau européen, les opérateurs de soins privés gèrent environ 34 % du nombre total de lits dans les maisons de repos. La part du secteur privé augmente alors que ces opérateurs développent leurs activités tant sur les marchés nationaux qu'étrangers.

Les gouvernements européens sont confrontés au défi de répondre à plusieurs besoins sociétaux clés. Dans ce contexte, ils se concentrent plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur les prestations de soins en tant qu'opérateurs publics. En outre, tant les opérateurs privés que publics devront compter plus souvent sur des investisseurs privés pour financer des infrastructures de santé qui répondent aux besoins de la population vieillissante.

Les opérateurs du secteur de la santé sont confrontés à des phénomènes similaires dans toute l'Europe. Non seulement le secteur est confronté à une disponibilité limitée du personnel, mais il est également confronté depuis 2022 à une augmentation des coûts résultant de l'inflation (qui a un impact sur les salaires et les autres coûts opérationnels). Cependant, les taux d'occupation des opérateurs reviennent progressivement aux niveaux d'avant la pandémie de COVID-19, voire les dépassent. Cette situation, conjuguée à l'augmentation des revenus par résident, contribue à une amélioration progressive de la santé financière des opérateurs.

³⁹ Cette section a été préparée par Aedifica et reflète l'opinion des experts évaluateurs.

⁴⁰ Ce graphique a été préparé à partir d'informations publiquement disponibles auprès d'Eurostat et de l'Office britannique des statistiques nationales.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Bien que les volumes d'investissement en Europe aient considérablement diminué en 2023 en raison de l'augmentation des coûts de financement, à la suite d'une croissance significative au cours des années précédentes, la tendance à la hausse actuelle devrait se renforcer à moyen et long terme. En effet, la tendance démographique du vieillissement de la population s'accélérera à partir du milieu des années 2020, tandis que l'activité de développement visant à fournir plus de capacité en termes d'infrastructures de santé spécifiques semble ralentir à court terme. De plus, la partie obsolète du parc immobilier de santé nécessite des investissements pour être renouvelé. Les rendements « prime » des maisons de repos ont décompressé en 2023 et 2024, avec une hausse de 50 à 100 points de base, avec des différences d'ampleur entre les pays.

Belgique

- **Population de ≥80 ans** : de 5,6 % actuellement à 10,2 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 150.000 unités réparties dans 1.500 maisons de repos.
- **Demande future**⁴¹ : l'augmentation actuelle de l'offre ne permettra pas de répondre à la demande à long terme. Selon les estimations, la capacité devrait doubler pour atteindre environ 360.000 lits d'ici à 2070 (en supposant un pourcentage constant de lits en maison de repos par rapport à la population âgée de 80 ans et plus).
- **Marché des opérateurs** : environ 30 % des lits des maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, 38 % par le secteur associatif et 32 % par le secteur privé. Il existe toutefois des différences régionales : en **Flandre**, le secteur associatif gère environ 54 % des lits, le secteur public 25 % et le secteur privé environ 21 %. En **Wallonie**, les opérateurs privés représentent 46 % des lits, les secteurs public et associatif en gèrent respectivement environ 29 % et 25 %. En région **Bruxelles-Capitale**, 63 % des lits sont gérés par le secteur privé, 23 % par le secteur public et 14 % par des organisations sans but lucratif.
- **Volume d'investissement** : environ 215 millions € en 2025.
- **Rendement net « prime »** : 5,1 % – 5,5 %.
- **Autres remarques** : bien que la politique belge vise à permettre aux personnes âgées de rester plus longtemps à domicile, le recours aux services formels d'aide à domicile reste relativement faible par rapport aux pays voisins. Selon les régions, environ 5 à 8 % seulement des seniors bénéficient d'un tel accompagnement. Par conséquent, les résidents sont susceptibles d'intégrer des établissements d'hébergement pour personnes âgées plus tardivement, ce qui entraîne une demande accrue de soins plus intensifs et plus complexes en milieu résidentiel. Cela ne réduira pas le besoin sous-jacent de capacités supplémentaires ; au contraire, dans un contexte de pénurie persistante de l'offre globale de soins et de pénurie structurelle de personnel soignant, le vieillissement de la population belge devrait accroître la demande tant en matière de capacités d'accueil en maisons de repos que de services de soins à domicile.

Allemagne

- **Population de ≥80 ans** : de 7,2 % actuellement à 10,5 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 985.000 unités réparties dans 16.115 maisons de repos.
- **Demande future**⁴¹ : selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2040, ce qui offre des perspectives de croissance et de consolidation importantes. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre.
- **Marché des opérateurs** : environ 53 % des lits en maisons de repos sont gérés par des opérateurs à but non lucratif, 42,5 % par des opérateurs privés et 4,5 % par des opérateurs publics. Bien que le marché allemand se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté. Les dix plus grands opérateurs privés ne détenant actuellement qu'une part de marché de 14 %.
- **Marché de l'investissement** : le marché allemand de l'immobilier de santé devrait connaître une croissance stable tout au long de 2026, grâce à une évolution démographique favorable et un intérêt

⁴¹ Ces prévisions ne tiennent pas compte des capacités supplémentaires nécessaires pour remplacer les infrastructures obsolètes.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

soutenu des investisseurs. Les segments clés tels que les maisons de repos et les résidences-services restent attractifs en raison de leur résilience et de la demande à long terme. Cependant, la disponibilité limitée des terrains à bâtir, conjuguée au coût élevé des parcelles et des matériaux de construction, limite les possibilités de créer de nouvelles capacités d'accueil en maison de repos. Par conséquent, les investissements se concentrent actuellement davantage sur les sites existants et les rénovations. Les considérations ESG et les modèles de soins hybrides influencent également les stratégies d'investissement. En effet, le marché connaît une consolidation progressive, les grands opérateurs se développant par le biais d'acquisitions et d'opérations de portefeuille. L'offre limitée d'actifs modernes continue de soutenir la demande pour les biens immobiliers de premier ordre, tandis que les investissements se concentrent de plus en plus sur la qualité des exploitants et la pérennité des baux. Les montages de « sale-and-leaseback » et les capitaux internationaux restent les principaux moteurs de l'activité transactionnelle.

- **Volume d'investissement** : environ 1,8 milliard € au 1^{er} semestre 2026 (1,2 milliard € en 2025).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,1 %.

Pays-Bas

- **Population de ≥80 ans** : de 5,5 % actuellement à 10,2 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 125.000 unités réparties dans 2.400 maisons de repos.
- **Demande future⁴¹** : selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2050 pour maintenir les niveaux actuels de prise en charge, sans compter la rénovation des infrastructures de soins obsolètes. Cependant, la politique néerlandaise actuelle en matière de santé vise principalement à remplacer les établissements de soins obsolètes plutôt qu'à augmenter de manière significative le nombre total de lits en maisons de repos. La demande future devrait de plus en plus être satisfaite par des concepts alternatifs de logement et de soins, notamment les résidences-services, les logements intégrant des soins et les projets privés de résidences pour seniors. Par conséquent, des investissements importants restent nécessaires tant pour la rénovation des infrastructures de soins existantes que pour le développement de nouveaux logements axés sur les soins.
- **Marché des opérateurs** : environ 90 % des lits en maison de repos sont gérés par des opérateurs à but non lucratif. Les opérateurs privés représentent environ 10 % et gèrent principalement des sites de petite taille. Si la part de marché du secteur privé reste modeste par rapport à celle du secteur associatif, elle a toutefois connu une croissance considérable ces dernières années. Les établissements récemment construits, tant dans le secteur associatif que dans le secteur privé, sont généralement plus spacieux que les maisons de repos plus anciennes. Cela reflète le besoin croissant d'efficacité opérationnelle, car la taille joue un rôle de plus en plus important pour maintenir un modèle opérationnel pérenne dans un contexte marqué par la hausse des coûts de la main-d'œuvre et les pénuries de personnel.
- **Marché de l'investissement** : l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé néerlandais reste élevé, en particulier pour les établissements récemment construits et gérés par des opérateurs financièrement solides. La récente augmentation ponctuelle des taux de remboursement du NHC néerlandais devrait améliorer la viabilité financière des projets immobiliers dans le secteur des soins. En reflétant mieux les coûts de construction réels, ces taux de remboursement plus élevés pourraient faciliter la rénovation des établissements et encourager les investissements dans l'immobilier de santé.
- **Volume d'investissement** : environ 300 millions € au 1^{er} semestre 2026 (500 millions € en 2025).
- **Rendement net « prime »** : environ 4,5 %.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Royaume-Uni

- **Population de ≥80 ans** : de 5,2 % actuellement à 9,6 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 481.000 unités réparties dans 11.150 maisons de repos.
- **Demande future**⁴¹ : une population de plus en plus âgée et ayant des besoins en matière de santé plus importants va considérablement stimuler la demande de biens en immobilier de santé au Royaume-Uni dans un avenir proche. Les estimations prévoient un déficit de plus de 200.000 lits d'ici à 2050 en raison de l'évolution démographique.
- **Marché des opérateurs** : avec environ 5.500 exploitants de maisons de repos, dont beaucoup sont des acteurs privés indépendants gérant des bâtiments petits et obsolètes, le marché britannique de soins aux personnes âgées est encore très fragmenté. Les cinq plus grands exploitants de maisons de repos détiennent une part de marché de 13 % de la capacité totale de lits, tandis que les dix premiers en détiennent 18 %.
- **Marché de l'investissement** : le marché britannique de l'investissement immobilier dans le secteur de la santé continue de bénéficier de fondamentaux structurels solides, soutenus par une demande liée à l'évolution démographique, une offre limitée et un cadre réglementaire transparent. Bien que les volumes de transactions au premier semestre 2026 soient restés relativement modérés, le sentiment des investisseurs reste positif. L'intérêt des capitaux nord-américains reste particulièrement fort, les investisseurs ciblant des plateformes de santé évolutives et des opportunités dans les secteurs des soins, de la santé spécialisée, de la médecine privée et des cabinets médicaux. Cet appétit constant souligne les caractéristiques défensives du marché britannique et son potentiel de consolidation à long terme.
- **Volume d'investissement** : environ 215 millions £ au 1^{er} semestre 2026 (4,9 milliards £ en 2025⁴²).
- **Rendement net « prime »** : 4,5 %-5,0 % (6,5 %-7,5 % pour le marché immobilier intermédiaire).
- **Autres remarques** : les soins aux personnes âgées sont financés par un mélange de fonds publics (autorités locales et « National Health Service ») et privés (les bénéficiaires eux-mêmes). La part de marché de cette dernière catégorie a fortement augmenté ces dernières années (46 %). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins de soins peuvent bénéficier de services sociaux financés par les autorités locales après une évaluation de leur situation financière (43 %). Le NHS fournit une aide financière aux personnes âgées nécessitant des soins continus (9 %).

Finlande

- **Population de ≥80 ans** : de 6,3 % actuellement à 11,1 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 80.000 unités réparties dans 2.650 maisons de repos.
- **Demande future**⁴¹ : la demande en immobilier de santé reste élevée malgré l'offre limitée. Les projections démographiques suggèrent que la capacité actuelle devrait presque doubler d'ici à 2060 afin de répondre à la demande.
- **Marché des opérateurs** : les comtés finlandais de services de bien-être (« well-being counties »), financés par les impôts nationaux, sont chargés de fournir des soins aux résidents. Soit, ils fournissent eux-mêmes les soins en tant qu'opérateurs publics, soit ils organisent les soins en les sous-traitant à des opérateurs de soins privés ou à but non lucratif. Les opérateurs de soins de santé privés détiennent une part de marché d'environ 55 %.
- **Garde d'enfants** : plus de 80 % des enfants âgés de 1 à 6 ans sont inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 28 % des crèches sont gérées par des opérateurs privés et leur part de marché devrait augmenter à l'avenir.
- **Volume d'investissement** : environ 150 millions € au 1^{er} semestre 2026 (960 millions € en 2025).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 %.

⁴² Le volume des transactions au Royaume-Uni pour 2025 ne tient pas compte des transactions concernant Welltower, car les informations accessibles au public ne faisaient pas la distinction entre le prix de cession des biens immobiliers et celui des entités opérationnelles.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Irlande

- **Population de ≥80 ans** : de 3,6 % actuellement à 10,6 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 26.000 unités réparties dans 410 maisons de repos (prestataires privés et associatifs).
- **Demande future**⁴¹ : en Irlande, la population âgée augmente à un rythme sans précédent. Selon l'Institut de recherche économique et sociale (ESRI), tant dans le secteur public que dans les secteurs privé et associatif, il faudrait entre 21.000 et 28.000 lits supplémentaires pour répondre à la demande en matière de soins aux personnes âgées, en séjour de courte ou de longue durée, d'ici à 2040, en supposant qu'aucun établissement ne ferme ses portes.
- **Marché des opérateurs** : environ 20 % des lits en maisons de repos sont exploités par le secteur public, tandis qu'environ 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes d'opérateurs et les opérateurs individuels) et 10 % sont gérés par les opérateurs sans but lucratif.
- **Volume d'investissement** : environ 110 millions € au 1^{er} semestre 2026 (160 millions € en 2025).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 % - 5,5 %.
- **Autres remarques** : pratiquement toutes les maisons de repos sont inscrites au programme « Fair Deal » (« Nursing Home Support Scheme »), qui garantit un tarif hebdomadaire par lit. Le budget 2026 a alloué 92 millions € supplémentaires au programme « Fair Deal », ce qui a été décrit comme la plus forte augmentation jamais enregistrée du budget de ce programme. Cela porte le budget total des services aux personnes âgées à plus de 3 milliards €. Le programme est financé par des fonds publics destinés à combler le déficit pour les résidents qui n'ont pas les moyens de payer les soins.

Espagne

- **Population de ≥80 ans** : de 6,2 % actuellement à 14,2 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 413.000 unités réparties dans 5.650 maisons de repos et 46.000 lits supplémentaires en construction.
- **Demande future**⁴¹ : selon les estimations, la capacité actuelle des établissements de soins est insuffisante, et environ 237.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici à 2035 pour répondre aux besoins d'une population vieillissante. Les 40.900 lits supplémentaires actuellement en construction ne suffiront pas à couvrir la demande.
- **Marché des opérateurs** : 45 % des lits en maisons de repos sont exploités par le secteur privé, tandis que 28 % sont exploités par le secteur public, 22 % par le secteur tertiaire et 5 % dans le cadre de concessions administratives. Le marché reste fragmenté, les 10 principaux opérateurs ne représentant que 20 % du parc total de lits.
- **Marché de l'investissement** : les perspectives pour 2026 restent positives. L'immobilier de santé est considéré comme un secteur refuge grâce à des fondamentaux solides (tels que l'évolution démographique) et à un déséquilibre entre l'offre et la demande, en particulier dans les zones les plus prisées d'Espagne.
- **Volume d'investissement** : environ 480 millions € au 1^{er} semestre 2026 (1,1 milliard € en 2025).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,25 %.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

France

- **Population de ≥80 ans** : de 6,2 % actuellement à 11,8 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 615.000 unités réparties dans 7.500 maisons de repos.
- **Demande future⁴¹** : la demande devrait connaître une croissance régulière, portée par le vieillissement de la population ; la population âgée de 80 ans et plus devrait en effet presque doubler d'ici à 2060.
- **Marché des opérateurs** : malgré un marché fragmenté, Clariane, DomusVi et emeis représentent près de 40 % du secteur des maisons de repos privées en France. Les opérateurs publics, associatifs et privés représentent respectivement environ 45 %, 31 % et 24 % de la capacité totale de lits.
- **Marché de l'investissement** : l'intérêt des investisseurs est soutenu par des tendances démographiques favorables, des flux de trésorerie solides et la pénurie persistante d'établissements de soins pour personnes âgées. Le marché continue d'attirer des investisseurs paneuropéens grâce à des opérations de « sale-and-leaseback » et à des partenariats stratégiques avec des opérateurs. Les perspectives restent positives, étant donné que la capacité d'accueil actuelle en matière de soins aux personnes âgées est nettement inférieure à la demande à long terme.
- **Volume d'investissement** : 610 millions € au 1^{er} semestre 2026 (670 millions € en 2025).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 % - 5,5 %.

Italie

- **Population de ≥80 ans** : de 7,8 % actuellement à 15,9 % d'ici à 2060.
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 270.000 unités réparties dans 8.000 maisons de repos.
- **Demande future⁴¹** : la demande de lits en maison de repos devrait connaître une forte augmentation à l'avenir, sous l'effet de la croissance rapide de la population âgée de plus de 80 ans, la tranche d'âge présentant les taux de dépendance les plus élevés. Pour atteindre un taux de couverture idéal de 5 lits pour 100 personnes âgées de plus de 65 ans, on estime qu'il faudrait créer au moins 440.000 nouveaux lits d'ici à 2035.
- **Marché des opérateurs** : selon les données les plus récentes (2026), 62 % des lits en maison de repos sont gérés par des organisations à but non lucratif et confessionnelles, 25 % par le secteur privé et 13 % par le secteur public. Parmi les opérateurs bien implantés sur le marché italien, on trouve KOS, Sereni Orizzonti et Clariane, aux côtés d'autres acteurs tels que Gheron Group, Coop Selios, La Villa Group, Villa Cora Group et Colisée. Ces groupes gèrent des réseaux importants dans le domaine des soins aux personnes âgées et dans d'autres segments du secteur de la santé, et plusieurs d'entre eux poursuivent leur expansion en Italie et dans toute l'Europe.
- **Marché de l'investissement** : par rapport à la plupart des pays d'Europe occidentale, le marché italien des maisons de repos présente un retard structurel de développement, ce qui ouvre des perspectives de croissance à long terme. Le secteur s'organise progressivement, suscitant un intérêt croissant de la part d'investisseurs internationaux, de fonds immobiliers spécialisés dans la santé (REIT) et de fonds d'infrastructure intéressés par l'immobilier lié à l'évolution démographique. L'activité du marché se caractérise de plus en plus par des acquisitions de plateformes, des opérations de « sale-and-leaseback » et des partenariats à long terme entre investisseurs et exploitants.
- **Volume d'investissement** : environ 650 millions € en 2025.
- **Rendement net « prime »** : environ 5,5 % - 6,0 %.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

1.2 Bureaux

- Marché locatif

Au premier semestre 2026, le marché belge des bureaux a enregistré une prise en occupation totale de 321.800 m², soit une hausse d'environ 35 % par rapport à l'année précédente (237.600 m²). À Bruxelles, la prise en occupation a atteint 149.600 m² répartis sur 115 transactions, ce qui traduit une baisse du nombre de transactions. Le marché a également enregistré une baisse du nombre de transactions par rapport à l'année précédente (136 transactions).

Au cours du premier semestre, 467.000 m² d'espace de bureaux étaient en cours de construction à Bruxelles, dont 34 % étaient pré-loués. Au total, 9.000 m² ont été livrés. Le taux de vacance a augmenté pour atteindre 9,2 % à la fin du premier semestre 2026, le CBD affichant des taux plus faibles, à 6,4 %. D'ici à 2027, le taux de vacance devrait atteindre 9,6 %, selon des hypothèses relatives à la croissance du PIB de la ville, à l'emploi dans les bureaux, à la demande prévue et à l'offre nouvelle. Les taux de vacance restent nettement plus faibles dans le CBD de Bruxelles, avec des chiffres avoisinant les 6,4 %, plus précisément 4,3 % dans le quartier Léopold, 11,0 % dans le quartier Nord et 5,5 % dans le Pentagone. Les quartiers décentralisés et périphériques affichent des taux de vacance plus élevés, respectivement de 11,3 % et 17,4 %.

Les loyers des bureaux « prime » à Bruxelles ont atteint 380 à 400 €/m²/an au premier semestre 2026, sous l'effet de la demande et de la tendance à privilégier des biens immobiliers de meilleure qualité.

- Marché de l'investissement

Au cours du premier semestre 2026, le volume total des investissements sur le marché belge des bureaux a atteint 216 millions €, dont 139 millions € sur le marché bruxellois. Dans le Central Business District (CBD), les rendements des bureaux « prime » sont restés stables à 5,15 %, les rendements des baux à long terme s'établissant à 4,75 % au deuxième trimestre 2026.

1.3 Réseaux de distribution

Le portefeuille des réseaux de distribution est diversifié tant sur le plan géographique que sur celui des types de biens immobiliers (bars, restaurants et logements). Cette diversité garantit non seulement des sources de revenus stables, mais offre également d'importantes opportunités de réaménagement, en particulier dans les zones urbaines où la demande en projets à usage mixte est en pleine croissance.

Soutenus par une offre limitée, les loyers « prime » des commerces dans le centre-ville sont restés stables à 1.750 €/m² par an tout au long du premier semestre 2026, soulignant la confiance des investisseurs dans les actifs bien situés et bénéficiant de baux solides. Le rendement « prime » des immeubles commerciaux du centre-ville est également resté stable à 4,85 %. Le montant total des investissements dans le secteur du commerce de détail a atteint 392 millions €, avec notamment l'acquisition de l'Espace Shopping Hydrion à Arlon et de The Mint à Bruxelles.

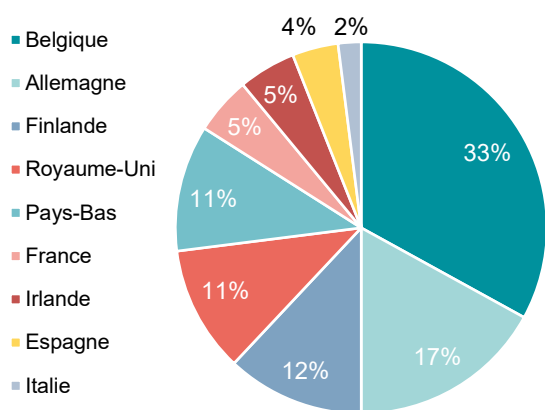
À l'avenir, le marché devrait rester concurrentiel, les investisseurs et les promoteurs suivant de près les tendances de consommation, les évolutions réglementaires et les opportunités de création de valeur par le repositionnement et le réaménagement des actifs. L'évolution constante du secteur du commerce de détail, influencée par le commerce en ligne, l'urbanisation et l'évolution des préférences des consommateurs, constituera un facteur clé qui déterminera les performances et les stratégies dans les années à venir.



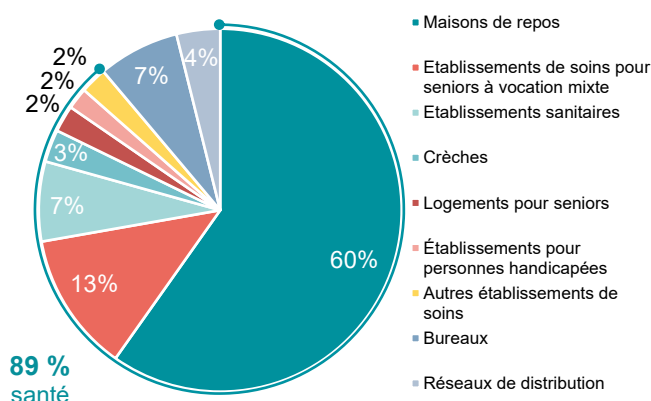
Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2026⁴³

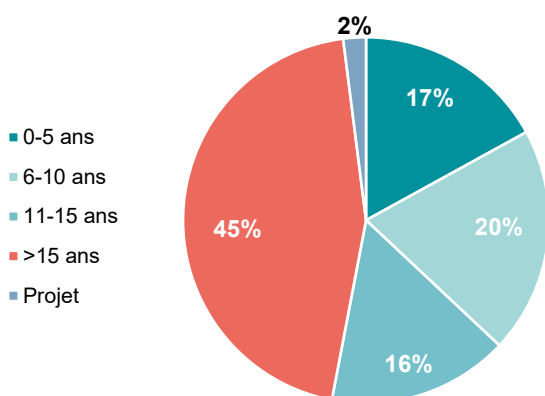
2.1 Chiffres clés



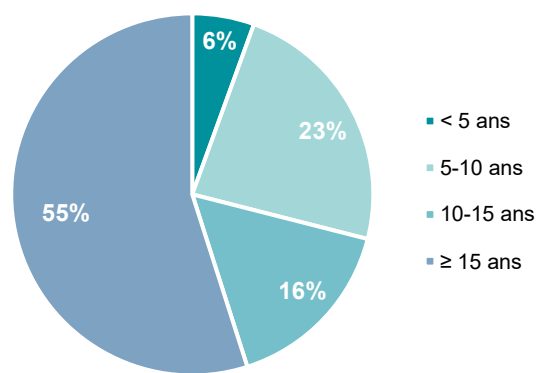
Répartition géographique du portefeuille total⁴⁴
(en juste valeur)



Répartition du portefeuille total par type d'immeuble
(en juste valeur)



Âge des immeubles
(par m² sur base des phases de construction
de chaque bâtiment)



Répartition de la durée résiduelle des baux
(en juste valeur)

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) du portefeuille total de la Société est de 15 ans.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 99,1 %.

⁴³ Les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique.

⁴⁴ Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*, à l'exclusion des droits d'utilisation des terrains (12.048 millions €).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2.2 Répartition des loyers contractuels par groupe de locataires

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2026	31/12/2025
IMMOBILIER DE SANTÉ		924	88%	100%
Belgique		159	23%	20%
	Korian Belgium ¹	43	7%	6%
	Armonea ²	46	7%	6%
	Vulpia	17	3%	4%
	CARE-ION	12	2%	-
	Orelia	10	1%	0%
	Emeis ³	10	1%	0%
	Vivalto Home ⁴	4	1%	0%
	Autres <1 %	17	2%	4%
Allemagne		156	16%	18%
	Azurit Rohr	28	3%	4%
	Residenz Management ⁵	16	2%	3%
	Stella Vitalis	17	2%	-
	Emeis ³	11	1%	1%
	Vitanas ⁶	10	1%	2%
	Compassio	5	1%	-
	Alloheim	9	1%	0%
	ASPRIA ⁷	2	1%	-
	Korian Germany ¹	7	1%	0%
	Specht & Tegeler	6	1%	1%
	Autres <1 %	45	4%	7%
Pays-Bas		111	10%	12%
	Korian Netherlands ¹	21	1%	3%
	Martha Flora ⁸	13	1%	1%
	Stichting Tantelouise	2	1%	-
	NNCZ	5	1%	1%
	Autres <1 %	70	7%	6%
Royaume-Uni		119	12%	22%
	Maria Mallaband	18	2%	5%
	Bondcare Group	21	2%	4%
	North Bay Group	22	2%	3%
	Welltower	15	1%	2%
	Emera ⁹	7	1%	1%
	Oyster Care Homes	4	1%	1%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Country Court Care Homes	3	1%	-
	Autres <1 %	15	2%	3%
Finlande		251	12%	20%
	Municipalités/Wellbeing counties	39	2%	4%
	Attendo	35	2%	3%
	Mehiläinen	25	1%	2%
	Norlandia	18	1%	2%
	Esperi	14	1%	0%
	Touhula	23	1%	1%
	Pilke	22	1%	1%
	Ikifit	8	1%	0%
	Autres <1 %	67	3%	7%

¹ Groupe Clariane.

² Groupe Colisée.

³ Groupe Emeis.

⁴ Groupe Vivalto.

⁵ Specht Gruppe.

⁶ Groupe Domidep.

⁷ Groupe David Lloyd.

⁸ Groupe DomusVi

⁹ Groupe Emera.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

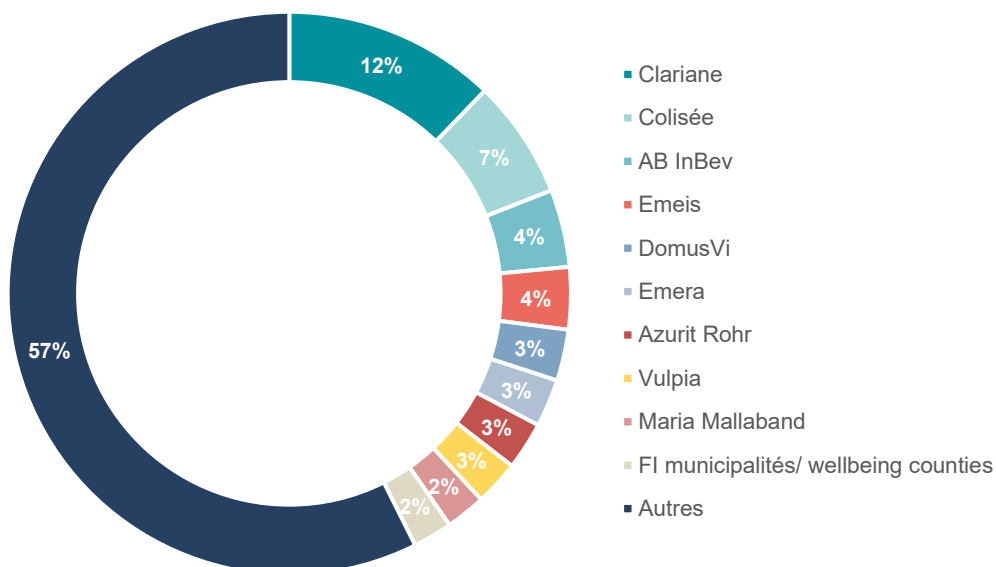
Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2026	31/12/2025
Irlande		30	4%	7%
	Bartra Healthcare	4	1%	2%
	Emera ¹	8	1%	2%
	DomusVi ²	7	1%	-
	Autres <1%	11	1%	3%
Espagne		37	3%	1%
	Emera ¹	9	1%	-
	DomusVi ²	11	1%	-
	Reifs	6	1%	-
	Autres <1%	11	1%	1%
France		53	6%	-
	Clariane ³	29	3%	-
	Croix Rouge française	6	2%	-
	DomusVi ²	7	1%	-
	Emeis	5	1%	-
	Autres <1%	6	0%	-
Italie		8	2%	-
	KOS	3	1%	-
	Clariane ³	2	1%	-
	Autres <1%	3	0%	-
BUREAUX		23	7%	-
Belgique		23	7%	-
	Multi-locataires	16	5%	-
	Mono-locataires	7	3%	-
RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		776	5%	-
Belgique		591	3%	-
	AB InBev	577	3%	-
	Autres <1%	14	0%	-
Pays-Bas		185	2%	-
	AB InBev	185	2%	-
TOTAL		1.723	100%	100%

¹ Groupe Emera.

² Groupe DomusVi.

³ Groupe Clariane.

- Répartition des locataires





Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par environ 190 groupes de locataires. Neuf groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Clariane, Colisée, AB InBev, Emeis, Emera, DomusVi, David Lloyd, Vivalto et Domidep. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataire	Pays	Nombre de sites	30/06/2026	31/12/2025
Groupe Clariane		102	12%	9%
	Belgique	43	7%	6%
	Allemagne	7	1%	0%
	Pays-Bas	21	1%	3%
	France	29	3%	-
	Italie	2	1%	-
Groupe Colisée		50	7%	6%
	Belgique	46	7%	6%
	France	2	0%	-
	Italie	2	0%	-
Groupe AB InBev		762	4%	-
	Belgique	577	3%	-
	Pays-Bas	185	2%	-
Groupe Emeis		34	4%	3%
	Belgique	10	1%	0%
	Allemagne	11	1%	1%
	Pays-Bas	6	0%	0%
	France	5	1%	-
	Espagne	2	0%	-
Groupe Emera		25	3%	3%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	1%
	Irlande	8	1%	2%
	Espagne	9	1%	-
Groupe DomusVi		39	3%	1%
	Pays-Bas	13	1%	1%
	Allemagne	1	0%	-
	Irlande	7	1%	-
	France	7	1%	-
	Espagne	11	1%	-
Groupe David Lloyd		3	1%	-
	Belgique	1	0%	-
	Allemagne	2	1%	-
Groupe Vivalto		5	1%	1%
	Belgique	4	1%	0%
	Irlande	1	0%	0%
Groupe Domidep		11	1%	2%
	Allemagne	10	1%	2%
	France	1	0%	-



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

3. Synthèse du portefeuille d'Aedifica au 30 juin 2026

3.1 Aperçu de la juste valeur, des loyers contractuels et des rendements bruts par pays¹

	# Sites	Superficie totale (m²)	# Résidents	# Enfants	Juste valeur des immeubles de placement en exploitation ²	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Rendement brut ³
Immobilier de santé	924	4.117.828	67.383	12.947	10.706.163.120 €	644.660.541 €	646.891.684 €	6,0%
Belgique	159	1.068.884	18.246	-	2.783.967.314 €	166.776.396 €	161.061.303 €	6,0%
Allemagne	156	995.712	16.177	-	2.078.950.000 €	118.250.871 €	120.352.194 €	5,7%
Pays-Bas	111	537.831	4.637	-	1.197.630.000 €	76.006.461 €	77.232.921 €	6,3%
Royaume-Uni	119	358.833	7.803	-	1.168.720.000 £ 1.356.439.806 €	75.274.482 £ 87.365.070 €	79.485.625 £ 92.252.606 €	6,4%
Finlande	251	383.488	5.455	12.947	1.429.690.000 €	85.449.074 €	83.093.208 €	6,0%
Irlande	30	147.993	2.879	-	549.545.000 €	31.318.614 €	30.257.900 €	5,7%
Espagne	37	240.319	5.757	-	429.771.000 €	23.712.193 €	26.167.373 €	5,5%
France	53	308.894	5.092	-	664.260.000 €	43.529.169 €	44.221.485 €	6,6%
Italie	8	75.873	1.337	-	215.910.000 €	12.252.693 €	12.252.693 €	5,7%
Bureaux	23	248.336	-	-	874.379.236 €	54.951.239 €	54.132.321 €	6,3%
Réseaux de distribution	776	276.700	-	-	467.905.280 €	34.758.276 €	30.813.915 €	7,4%
Total immeubles de placement en exploitation ²	1.723	4.642.865	67.383	12.947	12.048.447.636 €	734.370.056 €	731.837.920 €	6,1%
Droit d'utilisation des terrains détenus en « leasehold »	-	-	-	-	78.594.822 €	-	-	-
Total portefeuille immeubles de placement ²	-	-	-	-	12.127.042.458 €	-	-	-

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Y compris les actifs détenus en vue de la vente*.

³ 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 »).



Tomares Miró à Tomares (Espagne)
Maison de repos achevée en juin 2025



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

3.2 Aperçu du programme d'investissement

Programme d'investissement (en millions €) ¹	Opérateur	Investissement	Inv. au 30/06/2026	Inv. futur
Projets en cours		484	268	216
Réception 2026		217	173	43
BE		22	20	2
Belsele	Orelia	2	1	2
Genappe	Korian Belgique	20	20	0
DE		49	40	9
North Rhine-Westphalia	Compassio	44	35	8
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	1
UK		25	18	8
The Mount	Hamberley Care Homes	16	13	3
Ashurst Park	Bondcare	6	2	4
St. Joseph's	Emera	3	3	0
FI		66	48	18
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	57	42	15
Finlande – pipeline 'autres'	Locataires multiples	9	7	3
IE		27	20	7
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	20	7
ES		28	28	0
Alicante	Vivalto	15	15	0
Castellón de la Plana	Vivalto	13	13	0
Réception 2027		207	78	129
DE		29	11	18
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	29	11	18
UK		7	1	6
Lavender Villa	Emera	7	1	6
FI		37	12	25
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	Locataires multiples	27	8	19
Finlande – pipeline 'crèches'	Locataires multiples	2	1	1
Finlande – pipeline 'autres'	Locataires multiples	8	3	4
IE		61	6	54
Crumlin	Bartra Healthcare	36	2	34
Kilcoole	Muskerry	25	4	21
ES		73	47	27
Córdoba	Amavir	17	11	7
Ourense	Domus Vi	13	10	4
Oviedo	Amavir	14	11	3
Santa Cruz de Tenerife	Domus Vi	14	13	2
Séville	Reifs	15	3	12
Réception 2028		43	17	27
DE		22	2	20
Stadtlohn ³	Specht Gruppe	22	2	20
ES		21	15	6
Palma de Mallorca	Emera	21	15	6
Réception 2030		17	0	17
BE		17	0	17
Coham	Clariane	17	0	17
Forward purchases & acquisitions soumises à des conditions suspensives		47	0	47
Réception 2026		33	0	33
DE		20	0	20
Gevita Residenz	Argentum	20	0	20
NL		13	0	13
Sinnehiem ²	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
Réception 2027		15	0	15
UK		15	0	15
Homefield	Emera	15	0	15
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 30/06/2026		531	268	263

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 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Cette acquisition a été achevée après le 30 juin 2026 (voir section I.2.2).

³ 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.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4. Rapport des experts évaluateurs

4.1 Rapport des experts évaluateurs d'Aedifica⁴⁵

Le présent rapport résume l'estimation, établie par les experts évaluateurs, de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica au 30 juin 2026, à l'exclusion des actifs détenus directement ou indirectement par Cofinimmo SA (dont Aedifica détenait, au 30 juin 2026, 79,57 % des actions). Toute référence dans le présent rapport, qu'elle soit explicite ou implicite, aux actifs détenus directement ou indirectement par Aedifica (groupe) ou à son portefeuille, doit être interprétée comme excluant tout actif détenu directement ou indirectement par Cofinimmo SA.

Aedifica a confié à chacun des dix experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée⁴⁶) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

Chacun des dix experts évaluateurs a confirmé :

- avoir agi individuellement en qualité d'expert évaluateur et disposer d'une qualification pertinente et reconnue, ainsi que d'une expérience continue en ce qui concerne la localisation et le type d'immeubles qu'ils ont évalués ;
- s'être appuyé sur des transactions récentes comparables sur le marché, effectuées dans des conditions de concurrence normale, pour déterminer la juste valeur ;
- avoir examiné les biens concernés dans le contexte des baux en cours et de tous les droits et obligations que ces engagements impliquent ;
- avoir évalué chaque entité individuellement ;
- que son évaluation :
 - ne tient pas compte d'une valeur potentielle qui pourrait être générée en offrant l'ensemble du portefeuille sur le marché ;
 - ne tient pas compte des frais de vente applicables à une transaction spécifique, tels que les frais de courtage ou les frais de publicité ;
 - est basée sur l'inspection des biens immobiliers et sur les renseignements fournis par Aedifica (c'est-à-dire la situation locative et la superficie, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien, ainsi que les aspects de conformité et de pollution) ; et
 - est faite en supposant qu'aucune information non communiquée n'est susceptible d'affecter la valeur du bien ;
- avoir supposé que les informations qui leur ont été fournies étaient exactes et complètes.

⁴⁵ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd and Jones Lang LaSalle España SA. L'addition de tous les éléments du portefeuille évalués individuellement par les experts évaluateurs susmentionnés constitue l'ensemble du portefeuille consolidé d'Aedifica, à l'exclusion des actifs détenus directement ou indirectement par Cofinimmo SA (dont Aedifica détenait, au 30 juin 2026, 79,57 % des actions), étant donné que la fusion juridique entre Aedifica (en tant que société absorbante) et Cofinimmo (en tant que société absorbée) n'a pris effet qu'à compter du 1^{er} juillet 2026 à 00 h 00 (c'est-à-dire après la période à laquelle se rapporte la présente estimation - https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2026/06/AED_CP2026_FR_legal-merger-completion_2026-06-30_TV.pdf). Jusqu'au 30 juin 2026 inclus (c'est-à-dire la date précédant la prise d'effet de la fusion juridique), les actifs de Cofinimmo SA sont évalués par ses propres experts immobiliers.

⁴⁶ La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, également appelée valeur brute du capital.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Sur base des dix évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 6.330.712.926 €⁴⁷ au 30 juin 2026. Les immeubles de placement en exploitation⁴⁸ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 6.187.076.896 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 373.964.641 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,04 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,87 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 374.443.998 €, soit un rendement locatif initial de 6,05 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros au taux de change du 30/06/2026 (1,16062 GBP/EUR).

Au 30 juin 2026, le portefeuille immobilier consolidé par pays se présente comme suit :

Immobilier de santé	Juste valeur totale	Juste valeur (Immeubles de placement en exploitation)	Loyers contractuels (immeubles de placement en exploitation)	Rendement initial sur la juste valeur
Belgique	1.259.606.243 €	1.256.073.369 €	74.850.549 €	6,0%
Finlande	1.315.480.000 €	1.268.590.000 €	77.068.375 €	6,1%
Allemagne	1.217.140.000 €	1.184.370.000 €	67.411.971 €	5,7%
Irlande	475.415.000 €	448.885.000 €	25.467.256 €	5,7%
Espagne	36.941.000 €	34.531.000 €	1.892.756 €	5,5%
Pays-Bas	706.850.000 €	706.850.000 €	43.930.580 €	6,2%
Royaume-Uni	1.319.280.683 €	1.287.777.527 €	83.343.154 €	6,5%
Total	6.330.712.926 €	6.187.076.896 €	373.964.641 €	6,0%

Dans le contexte d'un reporting conforme aux « International Financial Reporting Standards », nos évaluations reflètent la juste valeur. La juste valeur (ou « fair value ») est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant « le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation ». L'IVSC considère que la définition de la juste valeur sous IAS 40 et IFRS 13 est généralement cohérente avec la valeur de marché.

⁴⁷ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

⁴⁸ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4.2 Rapport des experts évaluateurs de Cofinimmo⁴⁹

Le présent rapport résume l'estimation, établie par les experts évaluateurs, de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Cofinimmo au 30 juin 2026.

Cofinimmo a confié à chacun des quinze experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée⁵⁰) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

Chacun des quinze experts évaluateurs a confirmé :

- avoir agi individuellement en qualité d'expert évaluateur et disposer d'une qualification pertinente et reconnue, ainsi que d'une expérience continue en ce qui concerne la localisation et le type d'immeubles qu'ils ont évalués ;
- s'être appuyé sur des transactions récentes comparables sur le marché, effectuées dans des conditions de concurrence normale, pour déterminer la juste valeur ;
- avoir examiné les biens concernés dans le contexte des baux en cours et de tous les droits et obligations que ces engagements impliquent ;
- avoir évalué chaque entité individuellement ;
- que son évaluation :
 - ne tient pas compte d'une valeur potentielle qui pourrait être générée en offrant l'ensemble du portefeuille sur le marché ;
 - ne tient pas compte des frais de vente applicables à une transaction spécifique, tels que les frais de courtage ou les frais de publicité ;
 - est basée sur l'inspection des biens immobiliers et sur les renseignements fournis par Cofinimmo (c'est-à-dire la situation locative et la superficie, les croquis ou les plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien, ainsi que les aspects de conformité et de pollution) ; et
 - est faite en supposant qu'aucune information non communiquée n'est susceptible d'affecter la valeur du bien ;
- avoir supposé que les informations qui leur ont été fournies étaient exactes et complètes.

Sur base des quinze évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élevait à 6.068.299.498 €⁵¹ au 30 juin 2026. Les immeubles de placement en exploitation ⁵² détenus par le groupe Cofinimmo s'élevait à 5.861.370.741 €. Les loyers contractuels s'élevaient à 360.405.415 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 98,3 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 366.457.927 €, soit un rendement locatif initial de 6,3 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

⁴⁹ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory SRL, Jones Lang LaSalle SRL, Cushman & Wakefield Valuation France SA, Newmark Valuation & Advisory SAS, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch, CBRE GmbH, Colliers International Spain SL, Jones Lang LaSalle España SA, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited, Colliers Valuation Italy Srl, CBRE Finland Oy, Jones Lang LaSalle Limited. L'addition de tous les éléments du portefeuille évalués individuellement par les experts évaluateurs susmentionnés constitue l'ensemble du portefeuille consolidé de Cofinimmo.

⁵⁰ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Cofinimmo c'est-à-dire la valeur estimée par un expert évaluateur, dont les frais de mutation ne sont pas déduits (également appelée « valeur brute du capital »).

⁵¹ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

⁵² Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Cofinimmo comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros au taux de change du 30 juin 2026 (1,16062 GBP/EUR).

Cofinimmo est propriétaire d'un immeuble de bureaux dont le loyer a été cédé par le passé à un tiers. Les experts ont évalué ce bien en pleine propriété (avant la cession des créances). À la demande de Cofinimmo, la valeur de cet immeuble mentionnée ci-dessous correspond à la valeur en pleine propriété, nette du loyer restant dû (valeur résiduelle), telle que calculée par Cofinimmo. Au cours des prochains trimestres, la valeur résiduelle évoluera de manière à être, à l'échéance de la cession des créances, équivalente à la valeur en pleine propriété. Ce calcul effectué par Cofinimmo n'a pas fait l'objet d'une analyse approfondie de la part des experts évaluateurs.

Au 30 juin 2026, le portefeuille immobilier consolidé par pays et par secteur se présente comme suit :

	Juste valeur totale	Juste valeur (Immeubles de placement en exploitation)	Loyers contractuels (immeubles de placement en exploitation)	Rendement initial sur la juste valeur
Immobilier de santé	4.674.980.190 €	4.519.086.225 €	270.695.900 €	6,0%
Belgique	1.556.017.911 €	1.527.893.945 €	91.925.847 €	6,0%
France	664.260.000 €	664.260.000 €	43.529.169 €	6,6%
Pays-Bas	490.780.000 €	490.780.000 €	32.075.881 €	6,5%
Allemagne	934.610.000 €	894.580.000 €	50.838.900 €	5,7%
Espagne	460.280.000 €	395.240.000 €	21.819.437 €	5,5%
Finlande	183.800.000 €	161.100.000 €	8.380.699 €	5,2%
Irlande	100.660.000 €	100.660.000 €	5.851.358 €	5,8%
Italie	215.910.000 €	215.910.000 €	12.252.693 €	5,7%
Royaume-Uni	68.662.279 €	68.662.279 €	4.021.916 €	5,9%
Bureaux	918.917.565 €	874.379.236 €	54.951.239 €	6,3%
Réseaux de distribution	474.401.743 €	467.905.280 €	34.758.276 €	7,4%
Total	6.068.299.498 €	5.861.370.741 €	360.405.415 €	6,1%

Dans le contexte d'un reporting conforme aux « International Financial Reporting Standards », nos évaluations reflètent la juste valeur. La juste valeur (ou « fair value ») est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant « le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation ». L'IVSC considère que la définition de la juste valeur sous IAS 40 et IFRS 13 est généralement cohérente avec la valeur de marché.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4.3 Aperçu des opinions des experts évaluateurs⁵³

Experts évaluateurs				Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 30 juin 2026	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ⁵⁴)
BE	AED	Cushman & Wakefield Belgium SA	Gregory Lamarche MRICS	647.045.500 €	663.482.500 €
BE	AED	Stadim SRL	Nicolas Janssens	612.560.743 €	628.009.710 €
BE	COFB	Cushman & Wakefield Belgium SA	Gregory Lamarche MRICS	1.714.156.858 €	1.783.480.196 €
BE	COFB	Jones Lang LaSalle SRL	Greet Hex MRICS	229.868.832 €	235.670.494 €
BE	COFB	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory SRL	Geoffroy Jonckheere MRICS	866.741.529 €	888.463.435 €
DE	AED	Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger MRICS	613.060.000 €	658.485.650 €
DE	AED	Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann MRICS	604.080.000 €	640.420.000 €
DE	COFB	Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann MRICS	427.150.000 €	455.970.528 €
DE	COFB	CBRE GmbH	Marcus Max MRICS	507.460.000 €	547.546.499 €
NL	AED	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse MRICS	572.200.000 €	630.520.000 €
NL	AED	Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijzen	134.650.000 €	148.920.000 €
NL	COFB	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse MRICS	357.470.000 €	395.556.073 €
NL	COFB	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg MRICS	271.880.000 €	302.535.000 €
UK ⁵⁵	AED	Knight Frank LLP	Kieren Cole MRICS & Andrew Sage MRICS	1.136.703.385 £ 1.319.280.683 €	1.220.599.730 £ 1.416.652.459 €
UK ⁵⁵	COFB	Jones Lang Lasalle Limited	Alice McCusker MRICS	59.160.000 £ 68.662.279 €	63.235.712 £ 73.392.632 €
FI	AED	Cushman & Wakefield Finland Oy	Ville Suominen MRICS	1.315.480.000 €	1.341.897.992 €
FI	COFB	CBRE Finland Oy	Ville Kangaskokko	183.800.000 €	191.100.000 €
IE	AED	CBRE Advisory (Ireland) Ltd	Aidan Reynolds	475.415.000 €	522.638.580 €
IE	COFB	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited	Eithne O'Neill MRICS	100.660.000 €	111.370.000 €
ES	AED	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud MRICS	36.941.000 €	37.757.605 €
ES	COFB	Colliers International Spain SL	Raul Garcia MRICS	155.250.000 €	160.596.000 €
ES	COFB	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud MRICS	305.030.000 €	311.127.091 €
FR	COFB	Cushman & Wakefield Valuation France SA	Jean-Philippe Carmarans MRICS	481.230.000 €	514.371.970 €
FR	COFB	Newmark Valuation & Advisory SAS	Hervé-Arthur Ratto	183.030.000 €	196.811.040 €
IT	COFB	Colliers Valuation Italy Srl	Maurizio De Angeli MRICS	215.910.000 €	220.228.200 €
Total	AED			6.330.712.926 €	6.688.784.496 €
Total	COFB			6.068.299.498 €	6.388.219.158 €
TOTAL				12.399.012.424 €	13.077.003.654 €
dont :					
Immeubles de placement en exploitation				12.002.642.157 €	12.652.479.924 €
Projets de développement ⁵⁶				350.564.788 €	375.692.423 €
Actifs détenus en vue de la vente				45.805.480 €	48.831.307 €

⁵³ Les experts évaluateurs n'ont évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assument aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par leurs soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

⁵⁴ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis au sein d'un groupe de travail, sont parvenus à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de droits de transaction. La juste valeur est également calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Les biens immobiliers situés en Belgique dont la valeur est inférieure au seuil de 2,5 millions € restent soumis aux droits de mutation habituels (12,0 % ou 12,5 % selon la région). Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors droits de mutation. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande, en Espagne, en France et en Italie ne sont pas concernés par cette note de bas de page. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes et les honoraires professionnels applicables sont pris en considération.

⁵⁵ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change de 1,16062 GBP/EUR au 30 juin 2026.

⁵⁶ La réserve foncière n'apparaît plus comme une catégorie distincte, mais est désormais intégrée dans la rubrique « projets de développement ». La présentation des chiffres de 2025 a également été adaptée afin de faciliter la comparabilité.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

V. États financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

1.1 Comparaison avec l'année précédente⁵⁷

(x 1.000 €)		Notes annexes	30/06/2026	30/06/2025
I.	Revenus locatifs		292.313	180.844
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		170	0
III.	Charges relatives à la location		821	-221
Résultat locatif net			293.304	180.623
IV.	Récupération de charges immobilières		105	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		11.868	4.856
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-65	0
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués		-11.893	-4.847
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location		100	211
Résultat immobilier			293.419	180.843
IX.	Frais techniques		-2.787	-1.296
X.	Frais commerciaux		-1.602	-4
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués		-275	-21
XII.	Frais de gestion immobilière		-12.709	-3.404
XIII.	Autres charges immobilières		-973	-778
Charges immobilières			-18.346	-5.503
Résultat d'exploitation des immeubles			275.073	175.340
XIV.	Frais généraux de la société		-21.243	-18.558
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation		278	-321
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			254.108	156.461
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement		1.185	-11.937
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement		25.703	24.846
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		302.172	0
Résultat d'exploitation			583.168	169.370
XX.	Revenus financiers		3.774	801
XXI.	Charges d'intérêts nettes		-35.495	-25.012
XXII.	Autres charges financières		-5.766	-2.924
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	-580	-12.221
Résultat financier			-38.067	-39.356
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-2.166	-40
Résultat avant impôt			542.935	129.974
XXV.	Impôts des sociétés et impôts différés		-20.132	-16.369
XXVI.	Exit tax		6	-199
Impôt			-20.126	-16.568
Résultat net			522.809	113.406
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		13.240	268
Part du groupe			509.569	113.138
Résultat de base par action (€)		8	7,28	2,38
Résultat dilué par action (€)		8	7,28	2,38

⁵⁷ La principale raison des variations observées dans le compte de résultats consolidé réside dans l'intégration de Cofinimmo.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

1.2 Réconciliation du compte de résultats consolidé

Le tableau ci-dessous ne fait pas partie des états financiers consolidés résumés et est fourni à titre purement informatif.

Situation au 30 juin 2026 (x 1.000 €)		Notes annexes	Aedifica (autonome)	Cofinimmo (autonome)	Badwill ⁵⁸	Elimination ICO et opérations relatives aux minoritaires	Entité combinée
I.	Revenus locatifs		183.251	109.205	0	-143	292.313
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	170	0	0	170
III.	Charges relatives à la location		3	818	0	0	821
Résultat locatif net			183.254	110.193	0	-143	293.304
IV.	Récupération de charges immobilières		0	105	0	0	105
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		5.518	6.378	0	-28	11.868
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	-65	0	0	-65
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués		-5.514	-6.379	0	0	-11.893
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location		330	-230	0	0	100
Résultat immobilier			183.588	110.002	0	-171	293.419
IX.	Frais techniques		-1.538	-1.249	0	0	-2.787
X.	Frais commerciaux		-46	-1.556	0	0	-1.602
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués		-43	-232	0	0	-275
XII.	Frais de gestion immobilière		-4.429	-8.280	0	0	-12.709
XIII.	Autres charges immobilières		-940	-33	0	0	-973
Charges immobilières			-6.996	-11.350	0	0	-18.346
Résultat d'exploitation des immeubles			176.592	98.652	0	-171	275.073
XIV.	Frais généraux de la société		-17.800	-3.609	0	166	-21.243
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation		278	0	0	0	278
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			159.070	95.043	0	-5	254.108
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement		135	1.050	0	0	1.185
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0	0	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement		39.668	-13.965	0	0	25.703
XIX.	Autre résultat sur portefeuille		-1.586	-3.742	307.500	0	302.172
Résultat d'exploitation			197.287	78.386	307.500	-5	583.168
XX.	Revenus financiers		708	3.080	0	-14	3.774
XXI.	Charges d'intérêts nettes		-25.376	-10.138	0	19	-35.495
XXII.	Autres charges financières		-3.366	-2.400	0	0	-5.766
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	1.721	-2.301	0	0	-580
Résultat financier			-26.313	-11.759	0	5	-38.067
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-732	-1.434	0	0	-2.166
Résultat avant impôt			170.242	65.193	307.500	0	542.935
XXV.	Impôts des sociétés et impôts différés		-16.653	-3.479	0	0	-20.132
XXVI.	Exit tax		6	0	0	0	6
Impôt			-16.647	-3.479	0	0	-20.126
Résultat net			153.595	61.714	307.500	0	522.809
Attribuable à :							
	Intérêts minoritaires		589	4.019	-1.758	10.390	13.240
Part du groupe			153.006	57.694	309.259	-10.390	509.569
Résultat de base par action (€)			8				7,28
Résultat dilué par action (€)			8				7,28

⁵⁸ Y compris la dépréciation de l'ajustement du prix d'achat.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2. État du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
I. Résultat net	522.809	113.406
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	212	271
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger ²	11.711	-23.612
H. Autres éléments du résultat global nets d'impôt ³	-364	-813
Résultat global	534.368	89.252
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	13.240	268
Part du groupe	521.128	88.984

1. Correspond aux « Variations de la partie effective de la juste valeur des instruments de couverture (intérêts courus) » telles que détaillé dans la note annexe 7.
2. Correspond principalement à la variation de l'exercice de la réserve « g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger » pour les livres sterling (GBP) et les couronnes suédoises (SEK) pour l'exercice 2025.
3. Comprend principalement le transfert au compte de résultat des intérêts payés sur les instruments de couverture et l'amortissement des instruments dérivés résiliés (voir note annexe 7).

3. Bilan consolidé⁵⁹

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2026	31/12/2025
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		59.748	59.748
B. Immobilisations incorporelles		1.765	589
C. Immeubles de placement	4	12.431.802	6.215.599
D. Autres immobilisations corporelles		5.752	3.461
E. Actifs financiers non courants		103.749	40.912
F. Créances de location-financement		181.576	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		10.219	883
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		35.157	22.049
Total actifs non courants		12.829.768	6.343.241
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	45.805	69.622
B. Actifs financiers courants		2.430	0
C. Créances de location-financement		4.973	0
D. Créances commerciales		66.141	17.469
E. Créances fiscales et autres actifs courants		31.272	9.074
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		55.611	21.952
G. Comptes de régularisation		47.085	15.765
Total actifs courants		253.317	133.882
TOTAL DE L'ACTIF		13.083.085	6.477.123

⁵⁹ La principale raison des variations observées dans le compte de résultats consolidé réside dans l'intégration de Cofinimmo. La partie courante des couvertures autorisées à la ligne « L.II.C.a » n'a pas été ajustée au 31/12/2025, afin de préserver la comparabilité avec les chiffres publiés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	30/06/2026	31/12/2025
(x 1.000 €)				
CAPITAUX PROPRES				
I.	Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A.	Capital	5	2.123.912	1.203.638
B.	Primes d'émission		3.364.594	1.719.001
C.	Réserves		418.339	496.627
	a. Réserve légale		0	0
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		451.980	398.579
	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		1.083	1.234
	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		82.686	44.949
	f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		185	82
	g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		6.594	-4.730
	h. Réserve pour actions propres		-409	-49
	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		-156.945	-84.884
	m. Autres réserves		1.418	0
	n. Résultat reporté des exercices antérieurs		26.591	135.817
	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		5.519	5.992
D.	Résultat net de l'exercice		509.569	244.434
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère			6.416.414	3.663.700
II.	Intérêts minoritaires		799.508	5.605
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			7.215.922	3.669.305
PASSIF				
I.	Passifs non courants			
A.	Provisions		26.364	0
B.	Dettes financières non courantes	6	3.464.040	1.933.720
	a. Etablissements de crédit		1.734.454	1.142.383
	c. Autres		1.729.586	791.337
C.	Autres passifs financiers non courants		135.969	95.577
	a. Instruments de couvertures autorisés	7	7.911	6.963
	b. Autres		128.058	88.614
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		238.903	159.603
Total des passifs non courants			3.865.276	2.188.900
II.	Passifs courants			
A.	Provisions		0	0
B.	Dettes financières courantes	6	1.791.836	551.287
	a. Etablissements de crédit		591.336	67.287
	c. Autres		1.200.500	484.000
C.	Autres passifs financiers courants	7	3.615	3.191
	a. Instruments de couverture autorisés		363	-
	c. Autres		3.252	3.191
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes		156.499	47.434
	a. Exit tax		70	82
	b. Autres		156.429	47.352
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation		49.937	17.006
Total des passifs courants			2.001.887	618.918
TOTAL DU PASSIF			5.867.163	2.807.818
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			13.083.085	6.477.123



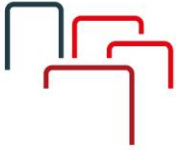
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	509.569	113.138
Ajustements pour éléments non monétaires	-309.927	-2.692
Impôts	9.118	12.611
Amortissements et réductions de valeur	237	1.476
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-25.703	-24.846
Variation de la juste valeur des dérivés	580	12.221
Réductions de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill	-307.500	0
Autre ajustement pour éléments non monétaires	13.341	-4.154
Plus-values nettes réalisées	-1.185	11.937
Résultat financier	37.681	27.135
Variation du besoin en fonds de roulement	-43.103	-18.396
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	-5.038	21.317
Flux de trésorerie opérationnels nets	187.997	152.439
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions de sociétés immobilières ¹	24.860	-38.237
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement	-5.435	-183
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles	281	-223
Coûts de projets de développement	-96.691	-38.358
Cessions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement	27.583	112.796
Variation nette des créances non courantes	-2.777	1
Flux de trésorerie d'investissement nets	-52.179	35.796
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais ²	-27.588	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende	-380.240	-185.475
Variation nette des lignes de crédit bancaires	342.468	68.190
Variation nette des autres passifs financiers non courants	-585	-376
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-36.213	-27.268
Flux de trésorerie de financement nets	-102.159	-144.929
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	33.659	43.306
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	21.952	18.451
Flux de trésorerie totaux de la période	33.659	43.306
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	55.611	61.757

1. Aucune contrepartie en espèces n'a été versée pour l'acquisition des sociétés immobilières. La trésorerie et les équivalents de trésorerie acquis dans le cadre de l'acquisition de Cofinimmo s'élèvent à 24.860 k€ (voir note annexe 15).
2. Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

5. État consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	01/01/2025	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Allocation au résultat des minoritaires	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Autres transferts lors de cession d'actif ²	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2025
Capital	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Primes d'émission	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Réserves	515.505	0	0	0	410	-38.675	19.385	0	0	2	496.627
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	364.698	0	0	0	0	0	25.287	8.349	245		398.579
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	1.708	0	0	0	0	-474	0	0	0	0	1.234
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	62.735	0	0	0	0	0	-17.785	0	0	-1	44.949
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	58	0	0	0	0	0	24	0	0	0	82
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	33.471	0	0	0	0	-38.201	0	0	0	0	-4.730
h. Réserve pour actions propres	-459	0	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-88.576	0	0	0	0	0	3.692	0	0	0	-84.884
m. Autres réserves	-669	0	0	0	0	0	669	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.099	0	0	0	0	0	8.311	-8.349	-245	1	135.817
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	6.803	0	0	0	0	0	-813	0	0	2	5.992
Résultat de l'exercice	204.831	0	0	0	0	244.434	-204.831	0	0	0	244.434
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.642.975	0	0	0	410	205.759	-185.446	0	0	2	3.663.700
Intérêts minoritaires	5.122	0	0	0	0	686	0	0	0	-203	5.605
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.648.097	0	0	0	410	206.445	-185.446	0	0	-201	3.669.305

- Pour plus de détails, voir note annexe 5 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel et section 1.3.3 « Capital » du chapitre « Financial Review » du Rapport annuel 2025.
- Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2025 » du chapitre « Financial Review » du Rapport annuel 2025.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

(x 1.000 €)	01/01/2026	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Allocation au résultat des minoritaires	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Autres transferts lors de cessions d'actif ²	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	30/06/2026
Capital	1.203.638	-27.586	947.860	0	0	0	0	0	0	-1	2.123.912
Primes d'émission	1.719.001	0	1.645.593	0	0	0	0	0	0	0	3.364.594
Réserves	496.627	0	0	0	0	11.559	-89.448	0	0	-399	418.339
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	398.579	0	-17.615	0	0	0	74.272	-2.986	0	-271	451.980
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	1.234	0	0	0	0	-152	0	0	0	1	1.083
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	0	46.787	0	0	0	-9.050	0	0	0	82.686
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	82	0	0	0	0	0	103	0	0	0	185
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-4.730	0	-430	0	0	11.754	0	0	0	0	6.594
h. Réserve pour actions propres	-49	0	-361	0	0	0	0	0	0	1	-409
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-84.884	0	-45.997	0	0	0	-26.065	0	0	1	-156.945
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	1.418	0	0	1.418
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	135.817	0	17.615	0	0	-43	-128.236	1.568	0	-131	26.591
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	5.992	0	0	0	0	0	-472	0	0	-1	5.519
Résultat de l'exercice	244.434	0	0	0	0	509.569	-244.434	0	0	0	509.569
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.663.700	-27.586	2.593.454	0	0	521.128	-333.882	0	0	-400	6.416.414
Intérêts minoritaires	5.605	0	826.381	-32.478	0	0	0	0	0	0	799.508
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.669.305	-27.586	3.419.835	-32.478	0	521.128	-333.882	0	0	-400	7.215.922

1. Pour plus de détails, voir la note annexe 5 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel.
2. Pour plus de détails, voir le tableau du résultat global à la page 54.
3. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2025, voir tableau du résultat corrigé à la page 186 du Rapport annuel 2025.
4. Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la note annexe 4 et la section 2.1 du Rapport de gestion intermédiaire.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

6. Notes annexes

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica est une entreprise belge cotée en bourse qui propose de l'immobilier innovant et durable qui répond aux besoins des opérateurs de soins et de leurs clients à travers l'Europe, plus particulièrement dans le logement des seniors ayant des besoins en matière de soins.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). 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 en matière de critères ESG. Elle fait également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR 250.

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers consolidés résumés « la Société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. La société est inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles (R.P.M.) sous le numéro 0877.248.501. Ses principaux actionnaires sont énumérés dans la note annexe 5. L'adresse du siège de la Société est la suivante : Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70).

Le Groupe Aedifica (dénommé dans les états financiers consolidés résumés « le Groupe ») se compose de la société-mère et de ses filiales.

Les états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2026 ont été approuvés par le conseil d'administration le 31 août 2026.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

1. Base de préparation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période de six mois allant du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026. Bien que ces informations financières n'aient pas été auditées, elles ont été soumises à une révision limitée de l'auditeur.

Les états financiers consolidés résumés ont été préparés conformément aux normes comptables « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux interprétations telles que publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application aux activités du Groupe et en vigueur pour les exercices commençant le 31 décembre 2025 ou après cette date. Ils ont aussi été préparés conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Les états financiers consolidés ont été préparés en appliquant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants, qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou non (principalement les produits dérivés), options de vente accordées aux actionnaires minoritaires et participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Les états financiers consolidés ont été établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation.

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés conformément aux normes IFRS, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (principalement la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (principalement dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis et la détermination de la juste valeur des immeubles de placement). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1^{er} janvier 2026, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- améliorations annuelles – Volume 11 (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 sur la classification et l'évaluation des instruments financiers (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026).

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1^{er} janvier 2026 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 23 juillet 2026) :

- nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2027) ;
- IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- IFRS 20 « Actifs réglementaires et passifs réglementaires » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2029, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- amendements à l'option de la juste valeur dans la norme IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises » (applicables à partir du 1^{er} janvier 2027, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- amendements à la norme IAS 21 « The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements à la norme IFRS 19 « Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE).



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

2. Résumé des changements matériels sur les informations relatives aux méthodes comptables

Dans le cadre de l'acquisition de Cofinimmo, le Groupe a adopté certaines nouvelles méthodes comptables concernant les points suivants du compte de résultats et du bilan :

2.1 Location-financement en tant que bailleur

Pour chaque contrat de location, la Société détermine s'il s'agit d'un contrat de location simple ou d'un contrat de location-financement, conformément à la norme IFRS 16. Dans la plupart des cas, il s'agit de contrats de location simple portant sur des immeubles de placement (voire des actifs détenus en vue de la vente) ; dans de rares cas, il s'agit de contrats de location-financement comptabilisés au bilan sous la rubrique « Créances de location-financement ».

2.2 Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

Le produit de la cession des loyers futurs est déduit de la valeur du bien immobilier concerné, ce qui se traduit par une « valeur réduite » lorsque la cession est opposable à un tiers. Cette réduction est progressivement reprise via la ligne « II » du compte de résultats (« Reprise des loyers cédés et escomptés »), sur la base des hypothèses de taux d'intérêt et d'indexation applicables au moment de la transaction. Les variations de la juste valeur réduite du bien immobilier sont comptabilisées séparément à la ligne « XVIII » du compte de résultats (« Variations de la juste valeur des immeubles de placement »).

2.3 Provisions

Les provisions sont comptabilisées conformément à la norme IAS 37 et comprennent des provisions contractuelles relatives à des contrats déficitaires, notamment liées à des engagements de maintenance et de travaux envers les locataires, ainsi que des provisions juridiques au titre d'obligations potentielles envers les locataires ou des tiers. Les provisions juridiques correspondent à la valeur actualisée des paiements futurs jugés probables par le conseil d'administration.

3. Effets attendus de la norme IFRS 18

Au vu des informations publiées et de notre analyse jusqu'ici, nous ne prévoyons pas de changements significatifs quant à la nature des postes de notre compte de résultats dans le cadre des directives EPRA actuelles, car notre activité consiste principalement à acquérir des actifs immobiliers et à percevoir des loyers. Le principal changement auquel nous nous attendons concerne la manière dont les effets de change seront répartis entre les activités d'exploitation et les activités de financement dans le compte de résultats.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

Dans le cadre de l'acquisition de Cofinimmo par Aedifica, le Groupe a réévalué ses secteurs d'activité, en tenant compte des activités du Groupe élargi et de la façon dont ses performances sont suivies et gérées en interne.

Avant l'acquisition, Aedifica était exclusivement axée sur l'immobilier de santé. Depuis l'exercice ayant débuté le 1^{er} juillet 2019, les activités de santé d'Aedifica ont été présentées par pays, selon une répartition géographique. Cette segmentation reflétait les marchés géographiques dans lesquels Aedifica était active et s'inscrivait dans le cadre de l'organisation du Groupe et du système de reporting interne utilisé pour l'évaluation des performances et la prise de décisions opérationnelles.

Le portefeuille de Cofinimmo se composait d'actifs immobiliers de santé, gérés et suivis de manière similaire sur une base géographique, ainsi que de deux activités distinctes hors secteur de la santé, à savoir : les bureaux et les réseaux de distribution. L'acquisition a donc nécessité une évaluation des segments opérationnels appropriés pour le Groupe combiné.

La définition des secteurs d'activité du Groupe combiné s'est fondée principalement sur l'organisation interne et le reporting de gestion du Groupe élargi, plutôt que sur les seules structures historiques de reporting externe d'Aedifica ou de Cofinimmo.

- Activités liées à l'immobilier de santé

Avant l'acquisition, les activités d'Aedifica se concentraient exclusivement sur l'immobilier de santé et étaient gérées et présentées par pays.

Les activités de Cofinimmo en immobilier de santé sont de nature similaire aux activités historiques d'Aedifica en immobilier de santé. Depuis l'acquisition, ces activités sont intégrées aux activités immobilières du Groupe dans le secteur de la santé et continuent de faire l'objet d'un suivi interne pays par pays. Cette acquisition n'a donc pas modifié l'approche de gestion sous-jacente du portefeuille dédié au secteur de la santé. La géographie reste le critère de référence sur lequel s'appuie la direction pour suivre les performances opérationnelles de l'immobilier de santé, évaluer les marchés concernés et prendre des décisions opérationnelles et d'investissement.

Par conséquent, il a été jugé opportun de conserver la segmentation par pays existante pour les activités du Groupe dans le domaine de la santé, en intégrant le portefeuille immobilier de santé de Cofinimmo dans les segments géographiques correspondants.

- Bureaux et Réseaux de distribution

Outre l'immobilier de santé, l'acquisition de Cofinimmo a introduit deux secteurs d'activité qui sont distincts des activités du Groupe dans le domaine de la santé : les Bureaux et les Réseaux de distribution.

Ces activités présentent des caractéristiques différentes de celles de l'immobilier de santé, notamment en ce qui concerne la nature des biens immobiliers, la composition du parc locatif, la dynamique sous-jacente du marché et la gestion opérationnelle. Plus important encore, les activités « Bureaux » et « Réseaux de distribution » continuent d'être identifiées et suivies séparément dans les rapports de gestion internes du groupe fusionné. Leurs performances sont analysées indépendamment de celles des activités de santé à des fins de gestion et de prise de décision.

Il a donc été jugé opportun de conserver les segments « Bureaux » et « Réseaux de distribution » en tant que segments distincts, plutôt que d'intégrer ces activités dans les segments géographiques du secteur de la santé.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

La segmentation ci-dessous reflète les types d'immeubles d'Aedifica et les marchés géographiques sur lesquels le Groupe opère, et est cohérente avec son organisation.

(x 1.000 €)	30/06/2026										Bureaux	Réseaux de distribution	Non alloué	Total
	Immobilier de santé													
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total				
RESULTAT SECTORIEL														
I. Revenus locatifs	65.284	49.091	31.515	42.992	38.422	14.204	7.495	13.536	3.752	266.291	15.378	10.644	-	292.313
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	-	-	170
III. Charges relatives à la location	650	180	-14	-	20	-	-	-	-	836	-13	-2	-	821
Résultat locatif net	65.934	49.271	31.501	42.992	38.442	14.204	7.495	13.536	3.752	267.127	15.535	10.642	-	293.304
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105	-	-	105
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	139	4.089	1.381	774	942	24	122	587	45	8.103	3.369	396	-	11.868
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-7	-	-	-	-	-	-	-7	-58	-	-	-65
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-168	-4.101	-1.401	-783	-897	-24	-122	-587	-45	-8.128	-3.369	-396	-	-11.893
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-13	-304	-129	2	406	0	-12	-54	3	-101	136	65	-	100
Résultat immobilier	65.892	48.955	31.345	42.985	38.893	14.204	7.483	13.482	3.755	266.994	15.718	10.707	-	293.419
IX. Frais techniques	-57	-1.201	-867	-7	-261	-11	-4	-7	-	-2.415	-27	-345	-	-2.787
X. Frais commerciaux	-121	-445	-185	-3	-297	-2	-42	-99	-41	-1.235	-167	-200	-	-1.602
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-113	-	-	-44	-	-	-31	-	-188	-79	-8	-	-275
XII. Frais de gestion immobilière	-799	-2.394	-1.194	-1.510	-91	-353	-364	-491	-247	-7.443	-819	-347	-4.100	-12.709
XIII. Autres charges immobilières	-	236	-236	-	-710	-	31	-18	-283	-980	41	-34	-	-973
Charges immobilières	-977	-3.917	-2.482	-1.520	-1.403	-366	-379	-646	-571	-12.261	-1.051	-934	-4.100	-18.346
Résultat d'exploitation des immeubles	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-4.100	275.073
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21.243	-21.243
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	278
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-25.065	254.108
ACTIF SECTORIEL														
Immeubles de placement en exploitation	2.783.967	2.078.950	1.197.630	1.313.985	1.429.690	549.545	429.771	660.910	215.910	10.660.358	874.379	467.905	-	12.002.642
Projets de développement	31.657	72.800	-	31.503	69.590	26.530	67.450	-	-	299.530	44.539	6.496	-	350.565
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.246	-	-	75.349	-	-	-	-	78.595	-	-	-	78.595
Immeubles de placement														12.431.802
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	42.455	-	-	-	3.350	-	45.805	-	-	-	45.805
Autres actifs ¹	35.157	-	-	-	59.748	-	-	-	-	94.905	-	-	510.573	605.478
Total actif														13.083.085
Capitaux propres														
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.416.414	6.416.414
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	799.508	799.508
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.867.163	5.867.163
Total des capitaux propres et du passif														13.083.085
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	6,0%	5,7%	6,3%	6,4%	6,0%	5,7%	5,5%	6,6%	5,7%	6,0%	6,3%	7,4%	-	6,1%

1. Les chiffres en Belgique sont liés aux participations mises en équivalence et le chiffre en Finlande est lié au goodwill. La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.

2. Le rendement brut sur base de la juste valeur est calculé en divisant le loyer contractuel par la juste valeur des immeubles de placement et des actifs classés comme détenus en vue de la vente.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

(x 1.000 €)	30/06/2025										Bureaux	Réseaux de distribution	Non alloué	Total
	Immobilier de santé													
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total				
RÉSULTAT SECTORIEL														
I. Revenus locatifs	36.286	32.236	20.602	45.084	34.698	11.852	86	-	-	180.844	-	-	-	180.844
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-15	-220	-185	320	29	-	-150	-	-	-221	-	-	-	-221
Résultat locatif net	36.271	32.016	20.417	45.404	34.727	11.852	-64	-	-	180.623	-	-	-	180.623
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-87	2.942	686	799	510	6	-	-	-	4.856	-	-	-	4.856
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	90	-2.937	-690	-799	-508	-3	-	-	-	-4.847	-	-	-	-4.847
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	-9	-25	-	245	-	-	-	-	211	-	-	-	211
Résultat immobilier	36.274	32.012	20.388	45.404	34.974	11.855	-64	-	-	180.843	-	-	-	180.843
IX. Frais techniques	-95	-190	-553	-122	-327	-9	-	-	-	-1.296	-	-	-	-1.296
X. Frais commerciaux	-	-	-4	-	-	-	-	-	-	-4	-	-	-	-4
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-9	-1	-	-11	-	-	-	-	-21	-	-	-	-21
XII. Frais de gestion immobilière	-443	-1.068	-411	-1.205	-22	-215	-40	-	-	-3.404	-	-	-	-3.404
XIII. Autres charges immobilières	93	-10	-221	-	-637	-	-3	-	-	-778	-	-	-	-778
Charges immobilières	-445	-1.277	-1.190	-1.327	-997	-224	-43	-	-	-5.503	-	-	-	-5.503
Résultat d'exploitation des immeubles	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-	175.340
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18.558	-18.558
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-321	-321
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-18.879	156.461
ACTIF SECTORIEL														
Immeubles de placement en exploitation	1.256.638	1.163.080	659.620	1.181.454	1.206.260	428.447	14.078	-	-	5.909.577	-	-	-	5.909.577
Projets de développement	3.506	14.100	-	12.071	24.970	15.113	14.190	-	-	83.950	-	-	-	83.950
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.302	-	-	75.305	-	-	-	-	78.607	-	-	-	78.607
Immeubles de placement														6.072.134
Actifs détenus en vue de la vente	-	3.730	15.560	73.075	-	-	-	-	-	92.365	-	-	-	92.365
Autres actifs ¹	27.004	-	-	-	87.363	-	-	-	-	114.367	-	-	157.566	271.933
Total actif														6.436.432
Capitaux propres														
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.546.924	3.546.924
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.361	5.361
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.884.147	2.884.147
Total capitaux propres et passif														6.436.432
RENDEMENT BRUT EN JUSTE VALEUR														
	5,8%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	5,6%	5,7%	-	-	6,0%	-	-	-	6,0%

1. Les chiffres relatifs à la Belgique concernent les participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence, tandis que le chiffre relatif à la Finlande concerne le goodwill. La rubrique « Non alloué » regroupe tous les autres postes de l'actif.

2. Le rendement brut en juste valeur est calculé en divisant le loyer contractuel par la juste valeur des immeubles de placement négociables et des actifs détenus en vue de la vente.

Les activités du groupe ne sont pas soumises à des variations saisonnières importantes. Si la composition du portefeuille d'immeubles de placement reste stable, les revenus locatifs et les résultats d'exploitation sous-jacents sont générés de manière homogène tout au long de l'exercice.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 4 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement en exploitation	12.002.642	6.022.722
+ Actifs détenus en vue de la vente	45.805	69.622
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.595	78.920
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	12.127.042	6.171.264
+ Projets de développement ¹	350.565	113.957
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	12.477.607	6.285.221

¹ La réserve foncière (64.536 k€) n'apparaît plus comme une catégorie distincte, mais est désormais intégrée dans la rubrique « projets de développement ». La présentation des chiffres de 2025 (réserve foncière : 11.606 k€) a également été adaptée afin d'en faciliter la comparaison.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne « II.A. » à l'actif du bilan) s'élèvent à 45,8 millions € au 30 juin 2026. Il s'agit de huit établissements de soins au Royaume-Uni et un établissement de soins en France qui sont considérés comme des actifs non stratégiques.

L'évolution des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement est détaillée dans le tableau suivant :

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2025	5.935.278	108.644	6.043.922
Acquisitions	79.717	8.578	88.295
Cessions	-145.417	-	-145.417
Activation des charges d'intérêt	-	1.929	1.929
Activation de frais de développement	64	827	891
Activation d'autres dépenses	9.242	87.488	96.730
Étalement des gratuités locatives et concessions	4.047	-	4.047
Mises en exploitation	99.261	-99.261	-
Variation de la juste valeur	70.754	6.774	77.528
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	-60.808	-1.022	-61.830
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	30.584	-	30.584
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2025	6.022.722	113.957	6.136.679
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2026	6.022.722	113.957	6.136.679
Acquisitions	5.846.059	229.012	6.075.071
Cessions	-25.925	-473	-26.398
Activation des charges d'intérêt	-	1.895	1.895
Activation de frais de développement	246	747	993
Activation d'autres dépenses	27.679	69.021	96.700
Étalement des gratuités locatives et concessions	902	-	902
Mises en exploitation	65.487	-65.487	-
Variation de la juste valeur	25.153	1.645	26.798
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	16.502	248	16.750
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	23.817	-	23.817
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2026	12.002.642	350.565	12.353.207

L'activation d'autres dépenses s'élève à 96.700 k€ et comprend des dépenses d'investissement courantes et des paiements d'indexation sur les revenus liés aux immeubles de placement existants, ainsi que les dépenses d'investissement et les coûts annexes liés aux projets de développement.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Les acquisitions, comme détaillées dans la section I.2.1, peuvent être réalisées de quatre manières :

- Acquisition directe d'un bien immobilier, payée en espèces, présentée sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » du tableau des flux de trésorerie ;
- Acquisition d'un bien immobilier, payée en actions, ces transactions ne sont pas incluses dans le tableau des flux de trésorerie car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie ;
- Acquisition de la société propriétaire d'un bien immobilier, payée en espèces, présentée sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » du tableau des flux de trésorerie pour le montant des actions achetées ;
- Acquisition de la société propriétaire d'un bien immobilier, payée en actions, ces transactions ne sont pas incluses dans le tableau des flux de trésorerie car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie.

(x 1.000 €)		30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement en exploitation			
	Immeubles contre espèces	-	41.622
	Immeubles contre actions	-	-
	Sociétés contre espèces	-	38.095
	Sociétés contre actions	5.846.059	-
Projets de développement			
	Immeubles contre espèces	5.435	4.951
	Immeubles contre actions	-	-
	Sociétés contre espèces	-	3.627
	Sociétés contre actions	223.577	-
TOTAL		6.075.071	88.295

L'élément principal est l'acquisition du groupe Cofinimmo repris sous « Sociétés contre actions » pour un montant de 5.846.059 k€, voir également la note annexe 15 sur les Regroupements d'entreprises.

Le montant de 5.435 k€ figurant dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » comprend la somme des biens immobiliers payés en espèces. Le montant de 24.860 k€ inclus dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » comprend la somme des sociétés payées en espèces (nulle) et la trésorerie et les équivalents de trésorerie acquis dans le cadre de l'acquisition (24.860 k€).

Pour une description détaillée de la méthode d'évaluation appliquée par les experts évaluateurs indépendants, veuillez vous reporter à la note 21 « Immeubles de placement » des États Financiers du Rapport annuel 2025. Les mêmes règles d'évaluation ont été appliquées à l'ensemble du groupe (y compris les actifs de Cofinimmo acquis).



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 5 : Capital

Dans le but de créer le leader européen des SIR⁶⁰ spécialisées en soins de santé, Aedifica a mené à bien son offre d'échange visant Cofinimmo, par l'acquisition de 79,57 % des actions. Aedifica a ensuite finalisé la fusion juridique par absorption de Cofinimmo le 1^{er} juillet 2026, ce qui a entraîné la radiation de Cofinimmo d'Euronext. À la suite de ces opérations, le nombre total d'actions Aedifica est passé à environ 92,6 millions, le capital social s'élevant désormais à environ 2,4 milliards €.

Dans ce contexte, Aedifica a réalisé une augmentation de capital au premier semestre 2026⁶¹ :

- Le 10 mars 2026 : augmentation de capital d'environ 2,7 milliards € (prime d'émission comprise) par l'émission de 35.920.425 nouvelles actions Aedifica dans le cadre de l'offre d'échange réussie visant Cofinimmo.

Conformément à l'acte notarié, le montant de l'augmentation de capital est constitué d'un montant égal à la valeur fractionnaire exacte actuelle des actions existantes de la Société (c'est-à-dire arrondie à 26,39 € par action) multipliée par le nombre total de nouvelles actions émises. Il s'élève à 947.860 k€, qui est comptabilisé sur le compte « capital ». La différence par rapport au prix d'émission – soit le prix par action des actions ordinaires d'Aedifica au 10 mars (c'est-à-dire 72,20 € par action, soit un total de 1.645.593 k€) – est comptabilisée sur le compte « prime d'émission ». Les frais afférents à l'augmentation de capital sont déduits du compte « capital ». Il s'agit des montants avant déduction des frais d'augmentation de capital.

Par ailleurs, Aedifica a réalisé une augmentation de capital supplémentaire de 669,3 millions € (prime d'émission comprise) le 1^{er} juillet 2026, par l'émission de 9.162.060 nouvelles actions dans le cadre de la fusion juridique avec Cofinimmo⁶¹.

Depuis le début de l'exercice comptable, le capital a évolué comme suit :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	47.550.119	1.254.742
Situation à la clôture de l'exercice précédent	47.550.119	1.254.742
Augmentation de capital du 10 mars 2026 (dans le cadre de l'offre d'échange sur Cofinimmo)	35.920.425	947.860
Situation au 30 juin 2026	83.470.544	2.202.603

Le capital repris ci-dessus s'entend avant déduction des frais d'augmentation de capital (le capital repris dans le bilan étant, conformément aux normes IFRS, présenté après déduction de ces frais). Après déduction de ces frais, le capital s'élève à 2.123.912 k€.

Le tableau ci-dessous présente les actionnaires d'Aedifica qui détiennent plus de 5 % des droits de vote au 30 juin 2026 (sur la base du nombre d'actions communiqué par les actionnaires concernés à la date de notification). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float d'Aedifica est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Droits de vote (en #)	Date à laquelle le seuil a été franchi	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc.	4.829.214	12/03/2026	5,79
Stichting Pensioenfond ABP ⁶²	4.281.807	02/06/2026	5,13
Autres < 5%			89,08
Total			100,00

Les augmentations de capital réalisées avant le 1^{er} janvier 2026 sont détaillées dans les « Documents permanents » du Rapport annuel 2025. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont soit nominatives, soit dématérialisées et chacune des actions

⁶⁰ Voir section 2.4 du Rapport de gestion intermédiaire pour plus d'informations.

⁶¹ Voir section 3.3 du Rapport de gestion intermédiaire pour plus d'informations.

⁶² La déclaration de transparence la plus récente de Stichting Pensioenfond ABP date du 1^{er} juillet 2026. Dans cette déclaration, Stichting Pensioenfond ABP déclare qu'elle détenait 4.411.528 droits de vote (4,76 %).



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

confère un droit de vote. La totalité des actions Aedifica sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Au 30 juin 2026, Aedifica SA détient 855 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital⁶³, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

- 1) 50 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 20 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et
- 3) 10 % du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, le cas échéant, arrondi au centime d'euro inférieur, pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne peut jamais être augmenté d'un montant supérieur à celui du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation (en d'autres termes, que la somme des augmentations de capital dans le cadre des autorisations proposées ne peut pas dépasser le montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation).

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de deux ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 aux annexes du Moniteur belge.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être souscrites en numéraire, en nature ou par apport mixte, ou par incorporation des réserves, y compris les bénéfices reportés et les primes d'émission, ainsi que tous les éléments des capitaux propres des comptes annuels IFRS statutaires de la Société (établis en application de la réglementation SIR applicable) susceptibles d'être convertis en capital, avec ou sans création de nouveaux titres. Ces augmentations de capital pourront aussi être réalisées par l'émission d'obligations convertibles, de droits de souscription ou d'obligations remboursables en actions ou d'autres titres, qui peuvent donner lieu à la création des mêmes titres.

Au 30 juin 2026, le solde résiduel du capital autorisé s'élève à :

- 1) 1.101.301.334,54 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 440.520.533,82 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 220.260.266,91 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 2.202.602.669,09 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

⁶³ L'autorisation concernant le capital autorisé a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 6 : Emprunts⁶⁴

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières non courantes	3.464.040	1.933.720
Établissements de crédit	1.734.454	1.142.383
Autres	1.729.586	791.337
Dettes financières courantes	1.791.836	551.287
Établissements de crédit	591.336	67.287
Autres	1.200.500	484.000
TOTAL	5.255.876	2.485.007

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquelles les tirages sont effectués et non sur les dates d'échéance des tirages. Les emprunts (30 juin 2026 : 5.256 millions €) représentent la dette au coût amorti et comprennent les ajustements de PPA (79 millions €). La dette à valeur nominale s'établit à 5.345 millions € au 30 juin 2026.

Aedifica dispose au 30 juin 2026 de **lignes de crédit confirmées** accordées par 28 banques et un investisseur institutionnel totalisant 4.900 millions € :

- En fonction de ses besoins de financement, Aedifica peut lever jusqu'à 4.726 millions € au titre de lignes de crédit à taux variable libellées en euros ou en livres sterling et indexées sur EURIBOR ou SONIA, à condition que le ratio dette/actifs ne dépasse pas 60 % et que les autres clauses restrictives habituelles soient respectées. Parmi ces lignes de crédit, 272 millions € ont été contractés directement par Hoivatilat Oyj et 1.673 millions € par Cofinimmo SA et ses filiales, qui ont été intégrées au Groupe à la suite de l'offre d'échange réussie du 10 mars 2026. La plupart de ces lignes de crédit sont bilatérales, à l'exception d'une ligne syndiquée de 290 millions € initialement contractée par Cofinimmo SA, et de la première ligne syndiquée de Aedifica signée le 29 juin 2026. Cette dernière est une ligne de 620 millions € d'une durée initiale de cinq ans, assortie de deux options de prolongation d'un an et d'une option dite « accordéon » pouvant aller jusqu'à 100 millions €.
- Aedifica a également conclu des prêts d'investissement, dont certains à taux fixe pour un montant total de 137 millions €, et d'autres à taux variable pour un montant total de 38 millions €.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un **programme de billets de trésorerie**. Le 16 juin 2026, le plafond de ce programme a été relevé de 900 millions €, passant de 600 millions à 1.500 millions €, en prévision de la fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica prévue le 1^{er} juillet 2026. À l'issue de la fusion juridique, aucune nouvelle émission ne sera effectuée dans le cadre du programme de billets de trésorerie de Cofinimmo. Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie à court terme en son propre nom.

Au 30 juin 2026, l'encours total des billets de trésorerie à **court terme** s'élevait à 1.083 millions € (figurant sous la rubrique « Autres » de la rubrique « Dettes financières à court terme »). La totalité du montant des billets de trésorerie à court terme émis est entièrement couverte par les fonds disponibles sur des lignes de crédit à long terme engagées.

Aedifica et Cofinimmo ont également émis des billets de trésorerie à **long terme** dans le cadre de leurs programmes respectifs. Au 30 juin 2026, l'encours total des billets de trésorerie à long terme s'élevait à 153 millions €, dont 87 millions € émis par Aedifica SA et 66 millions € par Cofinimmo SA. Ces montants sont présentés à la ligne « Autres » des « Dettes financières non courantes » ou à la ligne « Autres » des « Dettes financières courantes », en fonction de leur date d'échéance.

⁶⁴ Voir note annexe 15 pour plus d'informations sur la contribution de Cofinimmo au bilan du Groupe après son acquisition.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Par ailleurs, en 2021, Aedifica SA a émis avec succès une obligation ('USPP') de 180 millions £ dans le cadre d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels américains, britanniques et canadiens. Ces obligations ont des durées de 7 et 12 ans et offrent un taux d'intérêt nominal de 2,58 % et 2,79 %, respectivement.

Aedifica SA et Cofinimmo SA ont également émis des obligations publiques :

ISIN code	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d'émission	Date d'échéance	Coupon (%)
BE0002267368	70	10	26/10/2016	26/10/2026	1,700%
BE6325493268	500	10	02/12/2020	02/12/2030	0,875%
BE6330288687	500	10	09/09/2021	09/09/2031	0,750%
BE0002838192	500	6	24/01/2022	24/01/2028	1,000%

La dette à long terme contractée dans le cadre des « Sustainable Finance Frameworks » respectifs d'Aedifica et de Cofinimmo, ou liée à des indicateurs clés de performance (KPI) en matière de durabilité, s'élève à 4.155 millions € (61 % des lignes de crédit à long terme engagées), dont 2.517 millions € sont utilisés au 30 juin 2026. Par ailleurs, l'ensemble des billets de trésorerie à court terme émis par Cofinimmo (30 juin 2026 : 587 millions €) sont durables, tout comme la partie des billets de trésorerie à court terme d'Aedifica émis après la mise à jour de son programme de billets de trésorerie (30 juin 2026 : 77 millions €). Cela témoigne de 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 les commissions sur les lignes de crédit non utilisées s'élève à 1,9 % (31 décembre 2025 : 2,1 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts mis en place. Compte tenu de la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est proche de leur juste valeur (3.255 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (2.001 millions €) est estimée à 1.842 millions €.

Au 30 juin 2026, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 2 % et le ratio entre les actifs non grevés par des sûretés et le total des actifs consolidés était de 3 %.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 30 juin 2026 se présente comme suit :

Dette financière (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2026	122	112	1.003
31/12/2027	990	832	80
31/12/2028	1.643	1.184	-
31/12/2029	563	332	-
31/12/2030	1.452	932	-
31/12/2031	1.668	671	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	299	149	-
Dette totale au 30 juin 2026	6.832	4.262	1.083

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Y compris les découverts.

Au 30 juin 2026, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière engagée est de 3,3 ans et s'élève à 6.832 millions €. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 2.570 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme et des découverts, les liquidités disponibles sont de 1.487 millions €.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 7 : Instruments de couverture

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à taux variable, ce qui lui permet, le cas échéant, de bénéficier de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie).

Par ailleurs, l'acquisition du portefeuille d'immobilier de santé au Royaume-Uni en février 2019 a généré une exposition au risque de change.

À la suite de l'offre d'échange réussie sur Cofinimmo en mars 2026, les couvertures de Cofinimmo ont été incluses dans le tableau ci-dessous au 30 juin 2026.

Le risque de change est partiellement couvert par des prêts libellés en livres sterling, qui constituent une couverture naturelle contre l'exposition causée par les actifs détenus au Royaume-Uni. Il s'agit d'une part d'un placement privé de 180 millions £ et, d'autre part, de prêts bancaires d'un montant total de 199,2 millions £ (voir note annexe 6).

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS » et caps) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Aedifica applique la comptabilité de couverture à certains dérivés initiés avant 2017 qui répondent aux critères permettant de l'appliquer. À partir de 2017, conformément aux pratiques du marché, Aedifica a choisi de ne pas appliquer la comptabilité de couverture aux dérivés, même s'ils répondent à ces critères stricts. La variation de la juste valeur des dérivés financiers n'a pas d'impact sur l'EPRA Earnings, le principal indicateur de performance pour la distribution des dividendes, et l'application de la comptabilité de couverture n'a donc qu'une valeur ajoutée limitée.

Cependant, tous ces produits dérivés, quelle que soit leur méthode de comptabilisation, participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 35 du Rapport annuel 2025. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché, et est adaptée conformément à la norme IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture de la Société.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2025	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	688
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	2.576
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-369
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-383
IRS ¹	1.750 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	41
IRS ²	7.978 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.365
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	1.427
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	141
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	64
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	119
IRS ²	17.454 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.070
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.154
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	10.835
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	3.214
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	1
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-562
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Non	2,25	278
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,28	308
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,30	271
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,25	350
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.151
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	5.197
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	2.535
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	368
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	-299
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,16	478
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-432
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	4	Non	2,09	771
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	0,06	3.192
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-305
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	5	Non	2,30	475
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	2,59	-458
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-719
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	5	Non	2,37	374
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	843
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	1.009
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	975
TOTAL ³	1.770.610 €						33.874

¹ Nominal amortissable sur la durée du swap.

² Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

³ Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 30 juin 2026							
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	591
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	2.425
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	33
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	39
IRS ¹	1.604 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	44
IRS ²	7.834 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.310
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	1.406
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	228
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	112
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	188
IRS ²	16.963 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-1.954
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.178
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	10.126
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	3.056
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-112
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Non	2,25	446
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,28	402
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,30	365
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,25	444
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.014
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	4.890
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	2.393
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	290
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	-19
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,16	574
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-14
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,09	674
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.038
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	114
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,30	376
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-33
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-231
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,37	274
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	838
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	964
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	919
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	4	Non	1,16	4.425
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	3	Non	1,46	2.930
IRS	100.000 €	15/01/2025	1	4	Non	0,72	4.230
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Non	0,46	2.440
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Non	0,44	2.466
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	2	Non	0,77	2.548
IRS	100.000 €	17/01/2028	1	1	Non	0,21	2.101
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	3	Non	-0,05	6.134
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Non	0,17	2.812
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Non	0,17	2.810
IRS	100.000 €	15/01/2025	1	5	Non	0,80	5.652
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	4	Non	-0,08	4.322
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	4	Non	-0,10	4.365
IRS	50.000 €	15/01/2023	1	5	Non	0,14	1.760
IRS	150.000 €	15/01/2026	1	3	Non	1,02	5.263
IRS	75.000 €	15/01/2026	1	4	Non	2,51	-158
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	1	Non	2,49	-94
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	1	Non	2,90	-159
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	1	Non	2,72	-110
IRS	50.000 €	15/01/2028	1	3	Non	2,71	-274
IRS	75.000 €	15/01/2028	1	3	Non	2,94	-899
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	2	Non	2,66	-190
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	2	Non	2,42	249
IRS	50.000 €	15/01/2028	1	1	Non	2,33	40
IRS	75.000 €	15/01/2028	1	1	Non	2,38	20
IRS	100.000 €	15/01/2028	1	3	Non	2,25	732
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	3	Non	2,07	1.451
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	1	Non	2,35	172
IRS	50.000 €	15/01/2029	1	3	Non	2,64	-49
IRS	50.000 €	15/01/2029	1	3	Non	2,43	230
IRS ³	-17.000 €	15/05/2022	1	7	Non	1,48	-456
IRS	20.000 £	15/10/2021	1	5	Non	0,61	217
TOTAL ⁴	4.053.312 €						90.750

¹ Nominal amortissable sur la durée du swap.

² Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

³ L'IRS bénéficie d'un taux fixe par rapport à EURIBOR.

⁴ Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Le montant notionnel total de 4.053 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 2.703 millions € de IRS ;
- instruments à départ décalé : 1.350 millions € de IRS.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+90.750 k€) se ventile comme suit : 96.593 k€ sont mentionnés sur la ligne « I.E. » pour la partie non courante de l'actif du bilan consolidé et 2.430 k€ sur la ligne « II.B » pour la partie courante, et 7.910 k€ sont mentionnés sur la ligne « I.C.a. » pour la partie non courante du passif du bilan consolidé et 363 k€ sur la ligne « II.C.a. » pour la partie courante.

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	1.234	1.708
Variation de la partie effective de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	212	796
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-274	-1.090
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	0
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	-89	-180
EN FIN D'EXERCICE	1.083	1.234

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2026 et le 31 juillet 2043.

Au 30 juin 2026, les capitaux propres incluent la partie effective (au sens de la norme IFRS 9) de la variation de la juste valeur (perte de 62 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée. Ces instruments financiers sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie non effective (au sens de la norme IAS 39) est nulle au 30 juin 2026.

1.3. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée

Le résultat financier comprend une perte de 72 k€ (31 décembre 2025 : une perte de 9.045 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus). Ces instruments financiers sont des dérivés « de niveau 2 » (au sens de IFRS 13p81).

1.4. Analyse de sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2026 et le 30 juin 2026 qui a conduit à comptabiliser une perte de 72 k€ dans le compte de résultats et une perte de 62 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9) est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (ligne « I.C.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 »).



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 161 k€ (188 k€ au 31 décembre 2025). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base des taux d'intérêt a été estimée à un effet positif d'environ 8.138 k€ (3.766 k€ au 31 décembre 2025) sur le compte de résultats. À l'inverse, une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'une ampleur similaire.

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture décrite en note annexe 35 du Rapport annuel 2025. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces instruments financiers sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 30 juin 2026, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au premier semestre 2026, les flux de trésorerie liés à la dette extérieure d'Aedifica libellée en livres sterling ont partiellement compensé les flux de trésorerie nets résultant des produits financiers des financements intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et d'opérations d'investissements au Royaume-Uni. En outre, certains contrats à terme ont été conclus et réglés au cours du premier semestre 2026 afin de couvrir davantage les produits financiers résultant des financements intra-groupe.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 8 : Résultat par action

Le résultat par action (« EPS » tel que défini par IAS 33), se calcule de la manière suivante :

	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	509.569	113.138
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	69.975.578	47.550.119
EPS de base (en €)	7,28	2,38
EPS dilué (en €)	7,28	2,38

Aedifica utilise l'EPRA Earnings* pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière, toutefois, cet indicateur de performance n'est pas défini dans les normes IFRS (voir note annexe 16). Il se calcule comme suit :

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net (part du groupe)	509.569	113.138
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-25.703	-24.846
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.185	11.937
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	12.150	11.061
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	580	12.221
Réductions de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill	-307.500	0
Coûts d'acquisition liés aux opérations sur actions et aux participations ne donnant pas le contrôle dans des co-entreprises	5.328	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements EPRA	2.277	-156
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-5.611	-35
Écart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	189.905	123.320
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	69.975.578	47.550.119
EPRA Earnings* par action (en €)	2,71	2,59
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	2,71	2,59

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans la note annexe 16.8.1 des états financiers consolidés résumés.

Note annexe 9 : Actif net par action

Au 30 juin 2026, la valeur de l'actif net par action (VAN), calculée sur la base de la juste valeur des immeubles de placement, s'élevait à 76,87 € (31 décembre 2025 : 77,05 € par action).

La VAN par action selon les normes IFRS est calculée en divisant les capitaux propres par le nombre total d'actions donnant droit à un dividende à la date de clôture.

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 77,05 € par action au 31 décembre 2025 (tel que publié dans le Rapport annuel 2025) comprenait donc toujours le dividende brut distribué en mai 2026.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 10 : Éléments éventuels et engagements

Un relevé des engagements d'Aedifica au 30 juin 2026 est fourni ci-dessous. Les éléments éventuels au 31 décembre 2025 sont présentés en note annexe 36 des états financiers consolidés inclus dans le Rapport annuel 2025 (voir page 168).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget ¹ (en millions €)
Alicante	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	15
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours ('forward funding')	5
Ashurst Park	UK	Extension	Projet en cours ('forward funding')	6
Belsele	BE	Rénovation	Projet en cours ('forward funding')	2
Castellón de la Plana	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	13
Coham	BE	Extension & rénovation	Projet en cours ('forward funding')	17
Córdoba	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	17
Crumlin	IE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	36
Finlande – pipeline 'maisons de repos'	FI	Construction	Projet en cours ('forward funding')	84
Finlande – pipeline 'crèches'	FI	Construction	Projet en cours ('forward funding')	2
Finlande – pipeline 'autres'	FI	Construction	Projet en cours ('forward funding')	17
Genappe	BE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	20
Gevita Residenz	DE	Acquisition	Acquisition sous réserve de conditions suspensives	20
Homefield	UK	Acquisition	Forward purchase	15
Kilcoole	IE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	25
Lavender Villa	UK	Extension	Projet en cours ('forward funding')	7
Limerick cancer centre	IE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	27
Rhénanie du Nord-Westphalie	DE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	44
Ourense	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	13
Oviedo	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	14
Palma de Mallorca	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	21
Santa Cruz de Tenerife	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	14
Seniorenquartier Gummersbach ³	DE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	29
Séville	ES	Construction	Projet en cours ('forward funding')	15
Sinnehiem ²	NL	Acquisition	Acquisition sous réserve de conditions suspensives	13
St. Joseph's	UK	Extension	Projet en cours ('forward funding')	3
Stadtlohn ³	DE	Construction	Projet en cours ('forward funding')	22
The Mount	UK	Construction	Projet en cours ('forward funding')	16
TOTAL				531

¹ Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement). Les chiffres figurant dans ce tableau sont des montants arrondis. Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Cette acquisition a été achevée après le 30 juin 2026 (voir section I.2.2).

³ Bien qu'ils soient encore en cours de construction, les projets de développement génèrent souvent déjà des revenus locatifs limités, notamment pour les terrains qui ont déjà été acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Cela explique pourquoi les valeurs d'investissement estimées diffèrent de celles mentionnées précédemment.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 11 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 12 mai 2026 a approuvé la proposition d'affectation du résultat au titre de l'exercice 2025 du conseil d'administration. Un dividende brut de 4,00 € (représenté par le coupon N° 36) a été versé aux actionnaires le 19 mai 2026. Le montant total versé s'est élevé à environ 333,9 millions €. Après déduction du précompte mobilier de 30 %⁶⁵, le dividende net total s'élève à 2,80 € par action.

Tous les actionnaires de Cofinimmo ayant apporté leurs actions dans le cadre de l'offre d'échange (voir section I.2.4) ont reçu leurs nouvelles actions Aedifica le 10 mars 2026, accompagnées du coupon n° 36, qui leur donnait droit à l'intégralité du dividende d'Aedifica pour 2025.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement	Dividende brut (€)	Dividende net (€)	Actions ayant droit à un dividende
36	01/01/2025 – 31/12/2025	14/05/2026	19/05/2026	4,00	2,80	83.470.544

Note annexe 12 : Événements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 31 août 2026, date de clôture du présent rapport. Voir la section I.2.2 pour plus d'informations sur ces événements.

NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
Fusion juridique par absorption de Cofinimmo & augmentation de capital	01/07/2026	Finalisation de la fusion juridique par absorption de Cofinimmo : le retrait de la cotation de Cofinimmo a entraîné l'échange automatique des actions restantes, ce qui a donné lieu à l'émission de 9.162.060 nouvelles actions Aedifica ⁶⁶	-	-
Parc Imstenrade	01/07/2026	Cession d'un terrain	NL	Heerlen
Rovaniemi Koivuojankatu	02/07/2026	Achèvement d'un projet de développement	FI	Rovaniemi
Salo Haukkalankuja	03/07/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Salo
Egmont I & II	06/07/2026	Cession des tréfonds de deux immeubles de bureaux	BE	Bruxelles
Sinnehiem	13/07/2026	Achèvement d'un forward purchase	NL	Haulerwijk
Flatel	13/07/2026	Cession d'une maison de repos	BE	Bruxelles
Salamanca Raimundo	14/07/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	ES	Salamanque
Beechwood Care Centre	23/07/2026	Acquisition d'une maison de repos	UK	Bridlington
Bowburn Manor	23/07/2026	Forward purchase d'un nouveau projet de développement	UK	Durham
Acomb Manor	23/07/2026	Forward purchase d'un nouveau projet de développement	UK	York
Jardines de Eztebe	23/07/2026	Acquisition d'une maison de repos	ES	Bilbao
Oulu Mäkituvantie	24/07/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Oulu
Nokia Pinsiöntie	29/07/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Nokia
Rovaniemi Kaamoskuja	17/08/2026	Achèvement d'un projet de développement	FI	Rovaniemi
Kokkola Kimalaispolku	31/08/2026	Achèvement d'un projet de développement	FI	Kokkola

⁶⁵ Depuis le 1^{er} janvier 2026, le précompte mobilier appliqué aux dividendes distribués par Aedifica s'élève à 30 %. Voir section 3.3 « Précompte mobilier » du chapitre « Financial review » du rapport annuel 2025 pour plus d'informations.

⁶⁶ Le solde correspondant des participations ne donnant pas le contrôle est de 717.088 k€ à la date de la fusion sera transféré aux réserves de la société mère, ce qui a donné lieu à un écart de fusion.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 13 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (7.721 k€ pour le premier semestre 2026, par rapport à 2.559 k€ pour le premier semestre 2025).

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
Avantages à court terme	2.849	2.411
Avantages postérieurs à l'emploi	560	138
Autres avantages à long terme	302	0
Indemnité de fin de contrat	3.091	0
Paielements fondés sur des actions	920	10
Total	7.721	2.559

Note annexe 14 : Périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au premier semestre 2026 :

- Cofinimmo SA⁶⁷
- Koy Hämeenlinnan Vanainkatu Oy
- Koy Oulun Mäkituvantie Oy
- Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Keinukatu 3
- Kiinteistö Oy Järvenpään Alhorinne 4
- Polaristone Co 7

Les entités suivantes ont été éliminées du périmètre de consolidation au premier semestre 2026 :

- AED GVBF 2 SA
- AED GVBF 3 SA
- AED GVBF 4 SA
- AED GVBF 5 SA
- AED GVBF 6 SA
- AED GVBF 7 SA
- AED GVBF 8 SA
- AED GVBF 9 SA
- AED GVBF 10 SA
- AED GVBF 11 SA
- BGP Congres⁶⁸
- BGP Hotel
- Gestone Co 12
- Gestone 16

⁶⁷ Y compris toutes les filiales qui faisaient partie du groupe Cofinimmo au 10 mars 2026.

⁶⁸ L'entité a été acquise dans le cadre de l'acquisition du Groupe Cofinimmo et fut ensuite retirée du périmètre de consolidation entre la date d'acquisition et le 30 juin 2026.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15 : Regroupements d'entreprises

Aedifica et Cofinimmo se sont regroupées pour créer le leader européen des SIR spécialisées en immobilier de santé. La combinaison des deux sociétés a été réalisée via une offre d'échange, au cours de laquelle 79,57% des actions Cofinimmo ont été apportées à l'offre pendant la période d'acceptation initiale (voir section I.2.4 pour plus d'informations sur la transaction). Par conséquent, Aedifica est devenue l'actionnaire de contrôle de Cofinimmo. Cette transaction a pris effet le 10 mars 2026 par l'émission de 35.920.425 nouvelles actions Aedifica (voir section I.3.3 pour plus d'informations sur l'augmentation de capital).

Principales conditions de l'offre d'échange :

- Les actionnaires de Cofinimmo se sont vu proposer 1,185 action nouvelle d'Aedifica pour chaque action Cofinimmo apportée;
- Aedifica est cotée à la Bourse de Bruxelles et à la Bourse d'Amsterdam.

Cette opération a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprises selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3.

Le prix d'acquisition s'élève à 2.593.454.685 €, ce qui correspond à la juste valeur de l'émission d'actions sur la base du cours de l'action Aedifica à la date d'acquisition (72,20 € par action). Cela a donné lieu à la comptabilisation d'un « badwill », qui est présenté à la ligne « XIX. Autres résultats sur portefeuille ».

Le tableau ci-dessous présente les informations relatives à la juste valeur de l'actif net acquis, le « badwill » et la contrepartie correspondante⁶⁹.

ACTIF	Valeur comptable	Ajustements PPA	Juste valeur
(x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	-	-	-
B. Immobilisations incorporelles	1.330	-	1.330
C. Immeubles de placement	6.069.647	-	6.069.647
D. Autres immobilisations incorporelles	3.303	-	3.303
E. Actifs financiers non courants	63.813	-	63.813
F. Créances de location-financement	151.324	30.456	181.780
H. Actifs d'impôts différés	8.300	-	8.300
I. Participations comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence	18.725	-	18.725
Total actifs non courants	6.316.443	30.456	6.346.900
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-
B. Actifs financiers courants	435	-	435
C. Créances de location-financement	4.472	-	4.472
D. Créances commerciales	42.819	-	42.819
E. Créances fiscales et autres actifs courants	20.035	-	20.035
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	24.860	-	24.860
G. Comptes de régularisation	32.107	-	32.107
Total actifs courants	124.727	-	124.727
TOTAL DE L'ACTIF	6.441.171	30.456	6.471.627

⁶⁹ L'exercice PPA n'est pas encore définitif. Les chiffres pourraient encore être mis à jour à l'avenir.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)		Valeur comptable	Ajustements PPA	Juste valeur
CAPITAUX PROPRES				
II.	Intérêts minoritaires	-79.705	-	-79.705
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		-79.705	-	-79.705
PASSIF				
I.	Passifs non courants			
A.	Provisions	-27.434	-	-27.434
B.	Dettes financières non courantes	-1.544.165	86.635	-1.457.530
C.	Autres passifs financiers non courants	-37.677	-	-37.677
F.	Passifs d'impôts différés	-66.110	-	-66.110
Total des passifs non courants		-1.675.386	86.635	-1.588.750
II.	Passifs courants			
B.	Dettes financières courantes	-968.007	-	-968.007
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	-60.034	-	-60.034
E.	Autres passifs courants	-84.121	-	-84.121
F.	Comptes de régularisation	-34.336	-	-34.336
Total des passifs courants		-1.146.498	-	-1.146.498
TOTAL DU PASSIF		-2.821.883	86.635	-2.735.248
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		-2.901.589	86.635	-2.814.954
Actif net acquis		3.539.582	117.092	3.656.673
Intérêts minoritaires (20,4315 %)				-747.113
Badwill				-316.106
Contrepartie correspondante				2.593.455
dont les actions émises				2.593.455

La juste valeur des créances de location-financement à la date d'acquisition s'élève à 181.780 k€. La valeur brute des créances de location-financement s'élève à 151.324 k€ à long terme et 4.472 k€ à court terme, et on s'attend à ce que l'intégralité des montants prévus par les contrats soit perçue. La juste valeur des dettes commerciales et autres dettes courantes correspond à leur valeur brute.

La juste valeur de la dette financière non courante à la date d'acquisition s'élève à 1.457.530 k€, la valeur brute de la dette financière non courante s'élève à 1.544.165 k€.

Les intérêts minoritaires liés à l'acquisition de Cofinimmo sont calculés selon la méthode de la « part proportionnelle des actifs nets identifiables », conformément à l'option prévue par la norme IFRS 3 (à savoir : actifs nets acquis de 3.656.673 k€ multipliés par le pourcentage de détention des intérêts minoritaires, soit 20,4315 % = 747.113 k€).

Depuis la date d'acquisition, Cofinimmo SA a généré 110.051 k€ en chiffre d'affaires et 56.586 k€ en résultat avant impôts provenant des activités opérationnelles courantes du Groupe. Si le regroupement avait eu lieu au début de l'exercice, le chiffre d'affaires des activités opérationnelles courantes se serait élevé à 176.340 k€ et le résultat avant impôts des activités opérationnelles courantes du Groupe aurait atteint 91.538 k€.

Les coûts liés à l'émission d'actions, d'un montant total de 27.588 k€, ont été directement imputés aux capitaux propres en tant que réduction du capital.

La direction a analysé l'actif net acquis et a conclu que deux éléments devaient faire l'objet d'un ajustement à leur juste valeur. Les créances de location-financement sont comptabilisées au coût amorti. Compte tenu de l'échéance à long terme de ces créances, leur juste valeur serait sensiblement différente si elles étaient cédées à un tiers. Au passif, les obligations et les dettes à long terme à taux d'intérêt fixe sont comptabilisées au coût amorti. Compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt, la juste valeur de la dette à taux fixe diffère de sa valeur comptable.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16 : 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 reprises dans ce rapport financier semestriel sont identifiées 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.

Note annexe 16.1 : 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 €)	30/06/2026	31/12/2025
Immeubles de placement en exploitation	12.002.642	6.022.722
+ Actifs détenus en vue de la vente	45.805	69.622
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.595	78.920
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	12.127.042	6.171.264
+ Projets de développement ¹	350.565	113.957
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	12.477.607	6.285.221

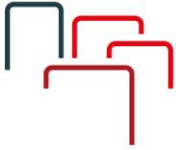
¹ La réserve foncière (64.536 k€) n'apparaît plus comme une catégorie distincte, mais est désormais intégrée dans la rubrique « projets de développement ». La présentation des chiffres de 2025 (réserve foncière : 11.606 k€) a également été adaptée afin de faciliter la comparabilité.

Note annexe 16.2 : 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 €) ¹	01/01/2026 - 30/06/2026	01/01/2025 - 30/06/2025
Revenus locatifs	358.833	354.247
- Effet des variations de périmètre	-10.018	-11.427
= Revenus locatifs à périmètre constant*	348.815	342.819

¹ À des fins de comparaison à périmètre constant, on part du principe d'une consolidation sur l'ensemble du semestre tant en 2025 qu'en 2026 (c'est-à-dire sans ajustement au prorata).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

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

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

30/06/2026

(x 1.000 €)	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	Non alloué	TOTAL
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total				
RÉSULTAT SECTORIEL														
Revenus locatifs (a)	65.284	49.091	31.515	42.992	38.422	14.204	7.495	13.536	3.752	266.291	15.378	10.644	-	292.313
Résultat locatif net (b)	65.934	49.271	31.501	42.992	38.442	14.204	7.495	13.536	3.752	267.127	15.535	10.642	-	293.304
Résultat immobilier (c)	65.892	48.955	31.345	42.985	38.893	14.204	7.483	13.482	3.755	266.994	15.718	10.707	-	293.419
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-4.100	275.073
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-25.065	254.108
Marge opérationnelle* (d)/(b)														93,8%
Marge d'exploitation* (e)/(b)														86,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)														39.196

30/06/2025

(x 1.000 €)	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	Non alloué	TOTAL
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total				
RÉSULTAT SECTORIEL														
Revenus locatifs (a)	36.286	32.236	20.602	45.084	34.698	11.852	86	-	-	180.844	-	-	-	180.844
Résultat locatif net (b)	36.271	32.016	20.417	45.404	34.727	11.852	-64	-	-	180.623	-	-	-	180.623
Résultat immobilier (c)	36.274	32.012	20.388	45.404	34.974	11.855	-64	-	-	180.843	-	-	-	180.843
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-	175.340
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-18.879	156.461
Marge opérationnelle* (d)/(b)														97,1%
Marge d'exploitation* (e)/(b)														86,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)														24.162



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

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

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
XX. Revenus financiers	3.774	801
XXI. Charges d'intérêts nettes	-35.495	-25.012
XXII. Autres charges financières	-5.766	-2.924
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-37.487	-27.135

Note annexe 16.5 : Coût moyen de la dette*

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

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Dette financière moyenne pondérée (a)	4.109.477	2.459.590
XXI. Charges d'intérêts nettes	-35.495	-50.236
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	0	0
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	894	1.593
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-69.775	-48.643
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,7%	2,0%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-3.980	-3.902
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c)	-77.801	-52.545
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	1,9%	2,1%

Note annexe 16.6 : Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)

Aedifica utilise le taux de couverture des intérêts* pour mesurer sa capacité à faire face aux obligations de paiement des intérêts liés au financement de la dette et devrait être au moins égal à 2,0x. Le taux de couverture des intérêts* est calculé sur la base du « Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultat consolidé et y compris les produits d'intérêts provenant des contrats de location-financement de la ligne XX) divisé par « Charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de douze mois.

(x 1.000 €)	01/07/2025 - 30/06/2026	01/01/2025- 31/12/2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	620.160	312.073
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-82.088	-50.236
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	7,6	6,2

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.7 : Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Dettes financières non courantes et courantes	5.255.876	2.485.007
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-55.611	-21.952
Dette nette (IFRS)	5.200.265	2.463.055
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	620.160	312.073
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	3.128	2.508
EBITDA (IFRS)	623.289	314.581
Dette nette / EBITDA	8,3	7,8

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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8 : Indicateurs de performance clé 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 :

Note annexe 16.8.1 : EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2026	30/06/2025
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	509.569	113.138
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	-25.703	-24.846
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.185	11.937
(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 le goodwill, dépréciation PPA et badwill	-307.500	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	580	12.221
(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	5.328	0
(x) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	12.150	11.061
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	2.277	-156
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-5.611	-35
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	189.905	123.320
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	69.975.578	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	2,71	2,59
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	2,71	2,59



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8.2 : Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 juin 2026	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)	6.416.414	6.416.414	6.416.414
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,87	76,87	76,87
(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	6.416.414	6.416.414	6.416.414
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	2.456	2.456	2.456
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	6.418.870	6.418.870	6.418.870
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	228.664	228.664	-
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-90.745	-90.745	-
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-76.536	-76.536
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-1.765	-
À inclure :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	158.684
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
(xi) Droits de mutation	652.864	-	-
À inclure/exclure :			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	7.226.440	6.495.275	6.517.805
Nombre d'actions cotées en bourse	83.470.544	83.470.544	83.470.544
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	86,57	77,82	78,09
(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	6.818.054	55%	100%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 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)	3.663.700	3.663.700	3.663.700
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	77,05	77,05	77,05
(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	3.663.700	3.663.700	3.663.700
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	3.663.700	3.663.700	3.663.700
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	158.572	158.572	-
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-33.869	-33.869	-
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-76.536	-76.536
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-589	-
À inclure :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	91.996
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
(xi) Droits de mutation	336.055	-	-
À inclure/exclure :			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.141.246	3.728.066	3.695.948
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)	87,09	78,40	77,73
(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	3.639.155	59%	100%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8.3 : EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	30/06/2026											Bureaux	Réseaux de distribution	TOTAL
	Immobilier de santé													
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total				
x 1.000 €														
Immeubles de placement – pleine propriété	2.815.624	2.151.750	1.197.630	1.345.488	1.499.280	576.075	497.221	660.910	215.910	10.959.888	918.918	474.401	12.353.207	
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	42.455	-	-	-	3.350	-	45.805	-	-	45.805	
Moins : Projets de développement	-31.657	-72.800	-	-31.503	-69.590	-26.530	-67.450	-	-	-299.530	-44.539	-6.496	-350.565	
Immeubles de placement en exploitation	2.783.967	2.078.950	1.197.630	1.356.440	1.429.690	549.545	429.771	664.260	215.910	10.706.163	874.379	467.905	12.048.447	
Abattement des frais de transaction estimés	69.859	145.635	126.335	90.431	31.787	55.296	10.895	46.923	4.318	581.479	21.859	49.526	652.864	
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	2.853.826	2.224.585	1.323.965	1.446.871	1.461.477	604.841	440.666	711.183	220.228	11.287.642	896.238	517.431	12.701.311	
Revenus locatifs bruts annualisés	167.237	118.264	75.787	87.365	85.303	31.301	20.428	43.506	12.253	641.443	50.205	34.758	726.406	
Charges immobilières ¹	-1.738	-7.788	-4.616	-3.032	-690	-729	-728	-1.183	-772	-21.275	-1.196	-1.304	-23.775	
Revenus locatifs nets annualisés	165.499	110.476	71.171	84.333	84.613	30.572	19.700	42.323	11.481	620.168	49.009	33.454	702.631	
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-461	-13	220	-	146	18	3.284	23	-	3.217	4.747	-	7.964	
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	165.038	110.463	71.390	84.333	84.760	30.590	22.984	42.346	11.481	623.385	53.755	33.454	710.595	
EPRA NIY (en %)	5,8%	5,0%	5,4%	5,8%	5,8%	5,1%	4,5%	6,0%	5,2%	5,5%	5,5%	6,5%	5,5%	
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,8%	5,0%	5,4%	5,8%	5,8%	5,1%	5,2%	6,0%	5,2%	5,5%	6,0%	6,5%	5,6%	

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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	31/12/2025										Bureaux	Réseaux de distribution	TOTAL
	Immobilier de santé												
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total			
x 1.000 €													
Immeubles de placement – pleine propriété	1.255.280	1.201.500	693.910	1.202.143	1.277.680	460.435	34.125	-	-	6.125.073	-	-	6.125.073
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	69.622	-	-	-	-	-	69.622	-	-	69.622
Moins : Projets de développement	-	-11.480	-	-19.198	-44.040	-27.633	-	-	-	-102.351	-	-	-102.351
Immeubles de placement en exploitation	1.255.280	1.190.020	693.910	1.252.567	1.233.640	432.802	34.125	-	-	6.092.344	-	-	6.092.344
Abattement des frais de transaction estimés	31.641	80.038	72.400	83.554	24.737	42.937	749	-	-	336.056	-	-	336.056
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.286.921	1.270.058	766.310	1.336.121	1.258.377	475.739	34.874	-	-	6.428.400	-	-	6.428.400
Revenus locatifs bruts annualisés	74.485	66.547	42.931	81.022	74.668	24.340	723	-	-	364.716	-	-	364.716
Charges immobilières ¹	-629	-1.850	-1.595	-1.037	-2.039	-342	-79	-	-	-7.572	-	-	-7.572
Revenus locatifs nets annualisés	73.856	64.697	41.336	79.985	72.629	23.998	644	-	-	357.145	-	-	357.145
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-504	300	244	-	322	-	1.162	-	-	1.523	-	-	1.523
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	73.352	64.997	41.580	79.985	72.951	23.998	1.806	-	-	358.668	-	-	358.668
EPRA NIY (en %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	5,0%	1,8%	-	-	5,6%	-	-	5,6%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	5,0%	5,2%	-	-	5,6%	-	-	5,6%

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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8.4 : EPRA Vacancy Rate*

Immeubles de placement – Données de location ¹	30/06/2026						
	Revenus locatifs bruts ²	Revenus locatifs nets ³	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels ⁴	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Immobilier de santé	264.602	252.213	4.096.608	644.661	2.117	646.892	0,3%
Belgique	65.566	64.549	1.068.884	166.776	-	161.062	0,0%
Allemagne	49.115	44.883	995.712	118.251	1.193	120.352	1,0%
Pays-Bas	31.501	28.863	537.831	76.006	252	77.233	0,3%
Royaume-Uni	41.260	39.733	342.785	87.365	-	92.253	0,0%
Finlande	38.442	37.490	383.488	85.449	391	83.093	0,5%
Irlande	14.204	13.838	147.993	31.319	-	30.258	0,0%
Espagne	7.495	7.106	240.319	23.712	-	26.167	0,0%
France	13.267	12.567	303.722	43.529	280	44.221	0,6%
Italie	3.752	3.184	75.873	12.253	-	12.253	0,0%
Bureaux	15.535	14.667	248.336	54.951	4.377	54.132	8,1%
Réseaux de distribution	10.608	9.739	276.700	34.758	38	30.814	0,1%
Total des immeubles de placement en exploitation	290.745	276.619	4.621.644	734.370	6.532	731.838	0,9%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2026	609	607					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.794	1.795					
Projets de développement	156	152					
Autres ajustements ⁵	-	-4.100					
Total des immeubles de placement en exploitation	293.304	275.073					

¹ Voir section 3 'Aperçu de la juste valeur, des loyers contractuels et des rendements bruts par pays' du 'rapport immobilier' pour plus d'informations sur les données de location.

² 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.

³ 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.

⁴ Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2026.

⁵ Les « Autres ajustements » correspondent aux frais généraux de Cofinimmo imputés aux postes de revenus locatifs nets d'exploitation du compte de résultat.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Immeubles de placement – Données de location ¹	30/06/2025						
	Revenus locatifs bruts ²	Revenus locatifs nets ³	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ⁴	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
<i>x 1.000 €</i>							
Immobilier de santé	176.656	171.476	2.191.313	358.452	332	357.060	0,1%
Belgique	36.271	35.829	505.484	73.000	-	70.255	0,0%
Allemagne	31.896	30.660	557.911	65.004	-	65.091	0,0%
Pays-Bas	19.833	18.627	338.972	41.792	75	41.771	0,2%
Royaume-Uni	43.236	41.909	335.228	80.441	-	84.353	0,0%
Finlande	33.632	32.927	320.777	73.392	257	71.297	0,4%
Irlande	11.852	11.631	117.368	24.019	-	23.482	0,0%
Espagne	-64	-107	15.573	804	-	811	0,0%
France							0,0%
Italie	-	-	-	-	-	-	0,0%
Bureaux	-	-	-	-	-	-	0,0%
Réseaux de distribution	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	176.656	171.476	2.191.313	358.452	332	357.060	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2025	1.389	1.311					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.548	2.534					
Réserve foncière	30	18					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	180.623	175.340					

¹ Voir section 3 'Aperçu de la juste valeur, des loyers contractuels et des rendements bruts par pays' du 'rapport immobilier' pour plus d'informations sur les données de location.

² 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.

³ 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.

⁴ Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2025.



Rapport financier semestriel Information réglementée

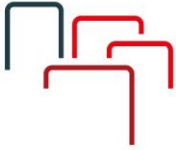
Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8.5 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-38.205	-24.383
<i>Reprise des loyers cédés et escomptés</i>	170	0
<i>Charges relatives à la location</i>	821	-221
<i>Récupération de charges immobilières</i>	105	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-25	9
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	100	211
<i>Dépenses nettes de redécoration</i>	-65	
<i>Frais techniques</i>	-2.787	-1.296
<i>Frais commerciaux</i>	-1.602	-4
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-275	-21
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-12.709	-3.404
<i>Autres charges immobilières</i>	-973	-778
<i>Frais généraux de la société</i>	-21.243	-18.558
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	278	-321
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-38.205	-24.383
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	275	21
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-37.930	-24.362
Revenu locatif brut (C)	292.313	180.844
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	13,1%	13,5%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	13,0%	13,5%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	993	370

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2025 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.

En utilisant une autre méthode de calcul pour obtenir un compte de résultats plus normalisé (qui n'exclurait pas les éléments fiscaux antérieurs à la période d'acquisition tels que repris dans le compte de résultats de Cofinimmo), le EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) augmenterait à environ 14,4 %.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8.6 : Investissements

Investissements	Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	Co- entreprise (part Propor- tionnelle)	Groupe total
		30/06/2026 (6 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT				
x 1.000 €															
Investissements liés aux immeubles de placement															
(1) Acquisitions ¹	6.075.071	1.571.841	935.540	490.310	67.783	176.963	100.660	451.951	216.270	663.720	4.675.038	922.470	477.563	-	6.075.071
(2) Développement	69.768	550	6.372	33	7.376	37.882	14.286	3.483	-224	2	69.760	13	-5	-	69.768
(3) Immeubles en exploitation	27.926	3.250	1.819	1.523	16.601	2.135	20	43	41	946	26.378	479	1.068	-	27.925
Surface locative incrémentale	2.318	918	334	180	158	711	-	-2	-	-	2.299	18	-	-	2.317
Surface locative non incrémentale	7.105	388	1.485	674	572	1.424	20	45	41	927	5.576	461	1.068	-	7.105
Incentives accordées aux opérateurs	2.632	1.944	-	669	-	-	-	-	-	19	2.632	-	-	-	2.632
Autre	15.871	-	-	-	15.871 ²	-	-	-	-	-	15.871	-	-	-	15.871
(4) Intérêts intercalaires	1.895	71	326	-1	331	598	482	82	-	-	1.889	6	-	-	1.895
Total capex	6.174.660	1.575.712	944.057	491.865	92.091	217.578	115.448	455.559	216.087	664.668	4.773.065	922.968	478.626	-	6.174.660
Variation des montants provisionnés	-6.072.544	-1.571.991	-935.936	-490.326	-68.116	-175.281	-101.143	-449.493	-216.270	-663.720	-4.672.268	-922.565	-477.702	-	-6.072.543
Total capex en liquidités	102.116	3.721	8.121	1.539	23.975	42.297	14.305	6.066	-183	948	100.789	403	924	-	102.116

¹ Y compris les « forward purchases ».

² Ce montant se réfère entièrement aux compléments de prix (« earn-out »).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Investissements	Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	Co- entreprise (part propor- tionnelle))	Groupe total	
		31/12/2025 (12 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT				Total	31/12/2025 (12 mois)
x 1.000 €																
Investissements liés aux immeubles de placement																
(1) Acquisitions ¹	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	4.074	7.501	-	-	88.295	-	-	-	88.295	
(2) Développement	88.315	523	6.943	260	17.328	48.557	12.908	1.796	-	-	88.315	-	-	-	88.315	
(3) Immeubles en exploitation	9.306	157	2.169	524	5.213	1.660	-417	-	-	-	9.306	-	-	-	9.306	
Surface locative incrémentale	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837	-	-	-	5.837	
Surface locative non incrémentale	3.469	157	2.169	166	125	1.269	-417 ²	-	-	-	3.469	-	-	-	3.469	
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
(4) Intérêts intercalaires	1.929	-	326	1	302	502	793	5	-	-	1.929	-	-	-	1.929	
Total capex	187.845	1.121	30.759	13.405	22.843	93.057	17.358	9.302	-	-	187.845	-	-	-	187.845	
Variation des montants provisionnés	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.165	-376	-5	-	-	-2.431	-	-	-	-2.431	
Total capex en liquidités	185.414	1.030	30.433	13.239	22.541	91.892	16.982	9.297	-	-	185.414	-	-	-	185.414	

¹ Y compris les « forward purchases ».

² Investissements négatifs pour l'Irlande en raison de la reprise des contreparties différées de l'exercice précédent.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Note annexe 16.8.7 : EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2026				
	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	2.534.407	-	2.010	198.421	2.337.996
Billet de trésorerie	1.090.500	-	-	121.890	968.610
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	1.630.969	-	-	213.632	1.417.337
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	59.086	-	-	29.008	30.078
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	55.611	-	1.295	6.531	50.375
Dettes nettes (A)	5.259.351	-	715	556.420	4.703.646
À inclure :					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	12.002.642	-	16.202	1.237.929	10.780.915
Actifs détenus en vue de la vente	45.805	-	4.375	684	49.496
Projets de développement	350.565	-	-	44.012	306.553
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	483	138	345
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	12.399.012	-	21.060	1.282.763	11.137.309
LTV (A/B)	42,42%				42,23%

EPRA LTV*	31/12/2025				
	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	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065
Billet de trésorerie	484.000	-	-	-	484.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.355	-	-	-	585.355
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	20.891	-	-	827	20.064
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.952	-	5.339	53	27.238
Dettes nettes (A)	2.483.946	-	936	27.636	2.457.246
À inclure :					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	6.022.722	-	11.121	41.176	5.992.667
Actifs détenus en vue de la vente	69.622	-	11.514	-	81.136
Projets de développement	113.957	-	-	794	113.163
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	414	208	206
Total actifs de placement (B)	6.206.301	-	23.049	42.178	6.187.172
LTV (A/B)	40,02%	-	-	-	39,72%



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Aedifica sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2026

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé d'Aedifica sa (la « Société ») et de ses filiales (communément, le « Groupe ») arrêté au 30 juin 2026 ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Étendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2026 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 31 août 2026

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe Boschmans⁷⁰
Partner

⁷⁰ Agissant au nom d'une srl.



Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier semestriel 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 commerciaux, économiques et concurrentiels, 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'avéreraient 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.

VII. Déclaration des personnes responsables

Monsieur Jean Hilgers, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

- les états financiers consolidés résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants et des principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant le premier semestre de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers consolidés résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 1^{er} septembre 2026 – avant ouverture des marchés

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Rue Belliard 40 (bte 11) – 1040 Bruxelles
Tél : +32 (0)2 626 07 70
Fax : +32 (0)2 626 07 71
TVA - BE 0877 248 501 - R.P.M Bruxelles
www.aedifica.eu

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise⁷¹.

Commissaire

EY Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Christophe Boschmans, Associé

Experts évaluateurs

Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Pricewaterhouse-Coopers Enterprise Advisory SRL, Jones Lang LaSalle SRL, Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, CBRE GmbH, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, Jones Lang Lasalle Limited, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Finland Oy, CBRE Unlimited Company, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited, Jones Lang LaSalle España SA, Colliers International Spain SL, Cushman & Wakefield Valuation France SA, Newmark Valuation & Advisory SAS et Colliers Valuation Italy Srl

Exercice social

1^{er} janvier – 31 décembre

Pour toute information complémentaire, veuillez-vous adresser à Investor Relations :

Delphine Noirhomme - ir@aedifica.eu

Lynn Nachtergaele - ir@aedifica.eu



⁷¹ Les versions néerlandaise et française de ce document sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica. En cas d'incohérence avec la version anglaise ou d'inexactitude, le texte anglais fait foi.