

built
for
what
comes

NEXT



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



OULU MÄNTYPELLONPOLKU - CRÈCHE À OULU (FI)

Éléments requis

Conformément aux articles 3:6 et 3:32 du Code belge des sociétés et des associations, les éléments requis du rapport financier annuel 2025 d'Aedifica sont présentés dans les chapitres suivants :

- Financial review
pages 68-86
- Déclaration de gouvernance
d'entreprise
pages 87-116
- Facteurs de risque
pages 117-127
- États financiers
pages 128-186

Le présent rapport annuel financier présente une synthèse des activités et des états financiers pour l'exercice financier clôturé le 31 décembre 2025.



aedifica-reit



aedifica_reit



@aedifica_reit

Envoyez-nous vos commentaires

ir@aedifica.eu

Pour toute information complémentaire

Ingrid Daerden, CFO –
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager –
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Bob Boeckx, Corporate Communications Manager –
bob.boeckx@aedifica.eu

Création et réalisation

www.chriscom.eu

L'équipe Aedifica

Photos

Gunter Binsack, Ashleigh Britten, Dan Chadwick, Eric Herschaft, Mika Huisman, Roope Jakonen, John Jordan, Tommi Levy, Dorian Lohse, Egbert Nijkamp, Wille Nyysönen, Nicolas Peeters, David Plas, Sami Säily, The Owl, Vulpia & Sami Tirkkonen

Aedifica SA

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Rue Belliard 40 (bte 11) à 1040 Bruxelles - Belgique
Tel: +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

This annual financial report is also available in English¹.

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands¹.

¹ La version anglaise de ce document représente le document original tel qu'il a été déposé et approuvé par la FSMA, en tant qu'autorité compétente en vertu du Règlement Prospectus. La version française et la version néerlandaise sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Built for what COMES NEXT

Aedifica a célébré son 20^{ème} anniversaire en 2025. Beaucoup de choses ont changé au cours de ces deux décennies, et Aedifica présente aujourd'hui un profil très différent. D'acteur résidentiel belge local, la Société s'est transformée en un investisseur européen spécialisé exclusivement dans l'immobilier de santé, solide et prêt à accélérer sa croissance. Aedifica est armée pour construire l'avenir.

La capacité de saisir la croissance est essentielle dans notre segment immobilier. En raison du vieillissement de la population européenne, l'immobilier de santé est un marché caractérisé par une forte demande structurelle. Cela pose un défi en matière d'offre : comment créer suffisamment d'immobilier de santé de haute qualité et financièrement accessible afin de permettre aux opérateurs de se développer et aux capacités de soins de suivre le rythme des besoins ?

En mai 2025, Aedifica a apporté une réponse claire à ce défi en annonçant la création d'une plateforme européenne cotée de premier plan dans l'immobilier de santé, à travers une combinaison avec Cofinimmo. Ce groupe combiné bénéficiera d'une plus grande force opérationnelle, d'une structure de bilan renforcée et d'un coût du capital plus faible. Cela nous permettra de rester un partenaire pertinent pour l'ensemble de nos parties prenantes : actionnaires, opérateurs de soins, créanciers et, enfin et surtout, nos équipes.

Cette combinaison intervient à un moment opportun. Le marché de l'immobilier de santé connaît une reprise, avec des opérateurs qui envisagent des expansions, explorent de nouveaux emplacements et lancent de nouveaux projets. Par ailleurs, les opérateurs de soins recherchent des solutions immobilières auprès de partenaires disposant d'une connaissance approfondie du secteur.

Fort de vingt années d'expertise, nous pouvons répondre à ces attentes en proposant des solutions sur mesure : des immeubles de haute qualité, opérationnellement performants, à un coût compatible avec le modèle économique des opérateurs, tout en offrant un rendement stable à nos actionnaires. Grâce à une plateforme renforcée, Aedifica est non seulement prête à aborder la prochaine phase de croissance, est idéalement positionnée pour la traduire en création de valeur, mais est également en mesure d'offrir à ses équipes — celles et ceux qui rendent tout cela possible — un environnement de travail attractif, inspirant et dynamique.

Stefaan Gielens
CEO



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



5 AEDIFICA EN BREF

- 6 Profil
- 8 Discussion sur 2025 et l'avenir
- 10 Aedifica en 2025
- 11 Chiffres clés
- 12 Faits marquants

15 TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

- 17 Tendances
- 18 Stratégie
- 19 Création de valeur

20 NOTRE APPROCHE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

- 22 Chaîne de valeur
- 23 Evaluation de la double matérialité
- 29 Notre cadre RSE
- 30 Nos objectifs RSE
- 31 ODD et Pacte mondial des Nations Unies
- 31 Excellentes notations ESG

32 BUSINESS REVIEW

- 34 Portfeuille
- 51 Partenaires
- 59 Organisation
- 68 Financial review

87 DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

117 FACTEURS DE RISQUE

128 ETATS FINANCIERS

187 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés
- Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

Profil

- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés
- Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Depuis vingt ans, Aedifica développe des biens immobiliers de santé tournés vers l'avenir. Présent dans sept pays européens, nous développons et investissons dans des concepts de soins durables et innovants, offrant aux personnes l'espace nécessaire pour recevoir des soins selon leurs besoins.

Grâce à une stratégie performante et à vingt années d'expertise, le portefeuille immobilier d'Aedifica a enregistré une croissance moyenne de 20 % par an, pour atteindre une valeur de 6,3 milliards €.

En 2025, Aedifica a de nouveau réalisé d'excellents résultats, tout en maintenant un taux d'endettement sain et en maîtrisant le coût de la dette. En outre, la combinaison avec Cofinimmo a permis de créer le leader européen des SIRs spécialisées dans l'immobilier de santé et le quatrième plus grand au niveau mondial.

Alors que le vieillissement de la population européenne accroît les besoins en capacités supplémentaires d'immobilier de santé et que le sentiment de marché évolue, Aedifica a démontré en 2025 qu'elle était prête à relever ce défi et à saisir la prochaine phase de croissance du secteur de l'immobilier de santé.



PROFIL

Housing with care

Notre slogan résume bien notre activité. Aedifica est une société belge cotée en bourse, spécialisée dans l'offre de solutions immobilières innovantes, durables et abordables aux prestataires de soins et à leurs clients à travers l'Europe. Nous nous concentrons particulièrement sur les logements pour personnes âgées nécessitant des soins, un segment à fort potentiel de croissance en raison du vieillissement démographique accéléré de la population européenne.

La durabilité sociale est l'un de nos moteurs fondamentaux : nous voulons créer de la valeur ajoutée pour la société en développant des établissements de soins à la pointe de la technologie, adaptés aux besoins de leurs utilisateurs et améliorant leur qualité de vie. Nous n'investissons pas seulement dans l'immobilier, nous investissons dans la société.

Nous offrons à nos actionnaires un investissement immobilier fiable avec un rendement attractif. Fort de nos 20 années d'expérience, notre stratégie consiste à générer des revenus locatifs récurrents et indexés grâce à un portefeuille immobilier diversifié de haute qualité, soutenu par des baux à long terme et une demande structurelle.

Aedifica est cotée sur Euronext Bruxelles (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis 2020, nous faisons partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Bruxelles. L'action fait également partie de l'indice BEL ESG, qui suit les entreprises les plus performantes en matière de critères ESG.

#1

Leader européen des SIRs spécialisées dans l'immobilier de santé

#4

SIR spécialisée dans l'immobilier de santé à l'échelle mondiale

AEDIFICA A DÉMONTRÉ QU'ELLE ÉTAIT EN MESURE DE SAISIR LA PROCHAINE PHASE DE CROISSANCE DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

Profil

- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés
- Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

L'IMMOBILIER DE SANTÉ PRÉSENTE UN FORT POTENTIEL DE CROISSANCE, PORTÉ PAR L'ACCÉLÉRATION DE LA TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE LIÉE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EUROPÉENNE.



PRIESTY FIELDS
MAISON DE REPOS À CONGLETON (UK)

Pourquoi investir?

- 1 Pure-play**
leader européen des SIRs spécialisées en immobilier de santé
- 2 Facteur démographique structurel favorable**
vieillesse accélérée de la population européenne > page 41
- 3 Financement public**
soutenant nos locataires
- 4 18 ans**
durée moyenne pondérée des baux > page 37
- 5 Valorisation résiliente du portefeuille**
> page 79
- 6 Bilan sain**
> page 73
- 7 Expérience solide**
en matière d'investissement et de financement bancaire et obligataire
- 8 Dividende attractif**
largement couvert par les flux de trésorerie opérationnels > page 85
- 9 Taille accrue**
une plateforme prête à saisir les opportunités de croissance

CRÉATION DU LEADER EUROPÉEN DES SIRs SPÉCIALISÉES EN IMMOBILIER DE SANTÉ : EXÉCUTION RÉUSSIE DE L'OFFRE PUBLIQUE D'ÉCHANGE SUR COFINIMMO

2026

2025

- PRÉPARATION DE L'OFFRE D'ÉCHANGE SUR COFINIMMO
- 300 MIO € DE NOUVEAUX INVESTISSEMENTS ET DÉVELOPPEMENTS
- RECYCLAGE DU CAPITAL: CESSIONS DU PORTEFEUILLE SUÉDOIS

2023

- INCLUSION DANS L'INDICE BEL ESG
- 410 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2021

- PREMIERS INVESTISSEMENTS EN IRLANDE & ESPAGNE
- 330 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
- ÉMISSION OBLIGATAIRE DURABLE DE 500 MIO €

2019

- PREMIERS INVESTISSEMENTS AU ROYAUME-UNI
- COTATION SECONDAIRE SUR EURONEXT AMSTERDAM
- 420 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
- INVESTISSEUR EN IMMOBILIER DE SANTÉ « PURE-PLAY » : CESSIONS DES APPARTEMENTS & HÔTELS

2016

- PREMIERS INVESTISSEMENTS AUX PAYS-BAS

2013

- PREMIERS INVESTISSEMENTS EN ALLEMAGNE

2006

- ENTRÉE EN BOURSE SUR EURONEXT BRUSSELS
- PREMIERS INVESTISSEMENTS EN IMMOBILIER DE SANTÉ

25

24

23

22

21

20

19

17

16

15

13

12

06

05

2024

- LE PORTEFEUILLE A FRANCHI LA BARRE DES 6 MILLIARDS €

2022

- 310 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
- LANCEMENT DE LA TRAJECTOIRE ZÉRO ÉMISSION NETTE DE GES

2020

- PREMIERS INVESTISSEMENTS EN FINLANDE & SUÈDE: OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SUR HOIVATILAT OYJ
- 710 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX
- INCLUSION DANS L'INDICE BEL20

2017

- 220 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2015

- 150 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2012

- 100 MIO € LEVÉS SUR LES MARCHÉS DES CAPITAUX

2005

- CONSTITUTION D'AEDIFICA
- PORTEFEUILLE D'APPARTEMENTS & HÔTELS

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Discussion sur 2025 et l'avenir

Aedifica en 2025

Chiffres clés

Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



LA COMBINAISON DES DEUX SOCIÉTÉS REPRÉSENTE UNE OPPORTUNITÉ SIGNIFICATIVE DE CRÉATION DE VALEUR, EN DONNANT NAISSANCE À UN GROUPE DE PLUS GRANDE ENVERGURE ET FINANCIÈREMENT PLUS ROBUSTE.

Stefaan Gielens
Chief Executive Officer

DISCUSSION SUR 2025 ET L'AVENIR

Alors que le vieillissement de la population européenne accroît les besoins en capacités supplémentaires d'immobilier de santé et que le sentiment du marché s'améliore, Aedifica a démontré en 2025 qu'elle était prête à répondre aux enjeux du moment.

Tout au long de l'année, Aedifica a posé les bases de la création du leader européen des SIRs spécialisées dans l'immobilier de santé en concluant un accord avec Cofinimmo visant à unir les deux sociétés par le biais d'une offre publique d'échange, laquelle a été menée à bien avec succès en mars 2026.

Parallèlement à la préparation de cette transaction structurante, Aedifica est restée pleinement concentrée sur la mise en œuvre de ses objectifs stratégiques individuels. À titre d'exemple, le Groupe a poursuivi son pro-

gramme stratégique de rotation d'actifs en cédant l'intégralité de son portefeuille en Suède. En outre, Aedifica a annoncé près de 300 millions € de nouveaux développements et acquisitions, tout en continuant à exécuter son pipeline de développement en cours et à gérer activement son portefeuille immobilier. Ces initiatives se sont une nouvelle fois traduites par des performances solides sur l'ensemble des indicateurs, comme en témoigne l'EPRA Earnings* supérieur au budget et en progression de 4 % par rapport à 2024.

Fort de ces excellents résultats, Serge Wibaut, Président du Conseil d'administration, et Stefaan Gielens, Chief Executive Officer, reviennent conjointement sur l'exercice financier 2025, tout en se projetant d'ores et déjà vers les perspectives offertes par l'année 2026.

Créer le leader européen des SIRs spécialisées dans l'immobilier de santé

SERGE WIBAUT: En 2025, nous avons célébré le vingtième anniversaire d'Aedifica. Toutefois, cet anniversaire n'a pas constitué l'événement majeur de l'année au regard de ce que nous avons mis en œuvre. Plutôt que de nous concentrer sur les réalisations accomplies au cours de ces vingt années, nous avons choisi de nous projeter vers l'avenir et de prendre les mesures nécessaires pour préparer Aedifica à l'avenir.

STEFAN GIELENS: Alors que le vieillissement de la population européenne s'accroît, soutenant la demande pour de l'immobilier de santé abordable, et que le sentiment du marché évolue, permettant aux opérateurs de soins d'envisager à nouveau des projets de croissance, le moment était idéal pour créer la première plateforme européenne d'immobilier de santé en unissant nos forces à celles de Cofinimmo.

SW: La combinaison des deux sociétés représente une opportunité significative de création de valeur, en donnant naissance à un groupe de plus grande envergure et financièrement plus robuste. Grâce à sa taille accrue, le groupe combiné dispose de perspectives prometteuses en matière de réduc-

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

Profil

Discussion sur 2025 et l'avenir

Aedifica en 2025

Chiffres clés

Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

tion du coût du capital et de croissance durable du bénéfice par action. En outre, cette opération permet de constituer une plateforme idéalement positionnée pour mener la prochaine phase de croissance du secteur de l'immobilier de santé.

Recyclage du capital et nouvelles opportunités

SG: Toutefois, tout en préparant cette transaction majeure, nous sommes restés concentrés sur notre stratégie autonome. Nous avons poursuivi avec rigueur l'exécution de notre programme stratégique de rotation d'actifs, en cédant 34 établissements de soins pour un montant total de 128 millions €, y compris l'intégralité de notre portefeuille en Suède. Ces cessions nous ont permis de renforcer notre capacité d'investissement afin de saisir de nouvelles opportunités et d'alimenter notre programme de développement avec de nouveaux projets offrant des rendements attractifs.

SW: Nous avons ajouté 22 nouveaux projets et forward purchases au programme d'investissement, pour un montant total de près de 215 millions €. En tenant compte des 11 projets achevés au cours de l'exercice, représentant 96 millions €, ces nouveaux ajouts portent la taille de notre programme d'investissement à 276 millions €, avec un rendement initial moyen rapporté au coût d'environ 6,5 %.

SG: En outre, nous avons acquis dix établissements de soins en exploitation pour un montant de 78 millions €, portant le volume total des investissements annoncés en 2025 à environ 293 millions €. À la fin de l'exercice, notre portefeuille immobilier atteignait 6,3 milliards €, comprenant 618 sites offrant une capacité d'accueil de près de 36.400 résidents et 12.700 enfants.

Bilan sain

SW: Le fait que nous soyons bien positionnés pour saisir ces nouvelles opportunités tient également à la solidité de notre bilan. Nous avons maintenu un taux d'endettement consolidé d'environ 41 %, nettement inférieur au seuil de 45 % fixé par la politique financière d'Aedifica.

SG: Par ailleurs, la valorisation du portefeuille à périmètre constant est restée positive tout au long de l'année 2025, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

SW: À 2,1 %, nous sommes parvenus à maintenir le coût moyen de la dette à un niveau raisonnable grâce aux couvertures de taux d'intérêt mises en place – avec une maturité moyenne pondérée proche de quatre ans – couvrant près de 90 % de notre dette financière.

SG: En outre, nous avons renforcé nos ressources financières en contractant 585 millions € de (re)financements bancaires à long terme. Avec 743 millions € de lignes de crédit engagées non utilisées à la fin de 2025, nous disposons de ressources suffisantes pour financer l'exécution de notre programme d'investissement et nos besoins de liquidité en 2026.

SW: En 2025, S&P a également confirmé la solidité de notre bilan en réaffirmant notre notation d'investissement BBB. À la suite de l'annonce de la combinaison avec Cofinimmo, la notation a été assortie d'une perspective positive. Une fois l'offre d'échange finalisée avec succès en mars 2026, S&P a relevé notre notation de crédit à BBB+, ce qui permettra de réduire le coût de financement futur de la dette. À long terme, cela aura un impact positif sur notre capacité d'investissement et sur le bénéfice par action.

Résultats solides soutenant un dividende en hausse

SG: En ce qui concerne les résultats, nous avons enregistré une nouvelle fois des performances solides en 2025. Les revenus locatifs ont augmenté de 7 % pour atteindre 361 millions €, grâce non seulement aux revenus supplémentaires générés par les acquisitions et les projets achevés, mais aussi à l'indexation des loyers de 2,7 % à périmètre constant. Cela s'est traduit par un EPRA Earnings de 245 millions €, en hausse de 4 % par rapport à l'année précédente.

SW: Ces excellents résultats nous permettent de proposer à l'Assemblée générale un dividende brut

de 4,00 € par action, en augmentation de près de 3 % par rapport à l'exercice précédent.

Built for what comes next

SG: Forts de ces excellents résultats, nous abordons le nouvel exercice avec de nombreuses opportunités prometteuses. Le marché de l'immobilier de santé entame un nouveau cycle, porté par une demande structurelle significative.

SW: Grâce à la solidité de son bilan, à un portefeuille idéalement positionné, ainsi qu'à la puissance et à l'expertise d'une plateforme de plus grande

envergure, Aedifica est en excellente position pour répondre à la demande croissante en terme de biens de qualité et abordables dans le secteur de la santé, et pour saisir avec succès la prochaine phase de croissance de ce marché

Serge Wibaut
Président du
conseil d'administration

Stefaan Gielens
Chief Executive
Officer



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

Profil
Discussion sur 2025 et l'avenir
Aedifica en 2025
Chiffres clés
Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

AEDIFICA EN 2025

Belgique

79 sites
8.250 résidents
505.500 m²
1.255 mio € en juste valeur
17 mio € de pipeline
18 ans de WAULT
5,9% rendement brut

Allemagne

99 sites
10.100 résidents
603.200 m²
1.190 mio € en juste valeur
34 mio € de pipeline
20 ans de WAULT
5,6% rendement brut

Pays-Bas

68 sites
3.100 résidents
331.600 m²
694 mio € en juste valeur
13 mio € de pipeline
14 ans de WAULT
6,2% rendement brut

Royaume-Uni¹

117 sites
7.650 résidents
350.700 m²
1.253 mio € en juste valeur
40 mio € de pipeline
22 ans de WAULT
6,5% rendement brut

Finlande

230 sites
4.550 résidents &
12.700 enfants
327.500 m²
1.234 mio € en juste valeur
70 mio € de pipeline
12 ans de WAULT
6,1% rendement brut

Irlande

22 sites
2.300 résidents
117.400 m²
433 mio € en juste valeur
102 mio € de pipeline
22 ans de WAULT
5,6% rendement brut

Espagne

3 sites
450 résidents
20.600 m²
34 mio € en juste valeur
27 ans de WAULT
5,5% rendement brut

Notre portefeuille

618 sites
36.400 résidents
12.700 enfants
2.256.500 m² surface totale
100% taux d'occupation

6.183 mio € juste valeur²
276 mio € de pipeline
18 ans WAULT³
6,0% rendement brut⁴

1. Les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique.
2. Juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à l'IFRS 16.
3. Weighted average unexpired lease term : durée moyenne pondérée résiduelle des baux.
4. 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 comme la réparation et l'entretien de la toiture, la structure et les façades du bâtiment (contrats « double net »).

ISOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés**
- Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA¹

Chiffres clés immobiliers	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ²	6.285	6.218	5.849
Nombre de bâtiments	618	635	617
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,0%	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,6%	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,6%	5,5%	5,4%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (en %)	0,1%	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	18	19	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	2,7%	3,3%	5,2%
Chiffres clés financiers	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs (en millions €)	361,0	338,1	314,2
EPRA Earnings* (en millions €) ³	244,8	234,6	219,6
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	244,4	204,8	24,5
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,1%	15,4%
Taux d'endettement (en %)	40,8%	41,3%	39,7%
EPRA LTV*	39,7%	40,6%	39,1%
Coût moyen de la dette* (en %)	2,0%	1,9%	1,7%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	2,1%	2,0%	1,9%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,4	3,8	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,2	6,2	5,9
Ratio de couverture (en %)	88,3%	89,0%	95,8%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	3,8	4,4	5,1
Dette nette/EBITDA*	7,8	8,5	8,4
Chiffres clés par action	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
EPRA Earnings* (en €/action)	5,15	4,93	5,02
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	5,14	4,31	0,56
EPRA NRV* (en €/action)	87,09	86,46	84,17
Valeur de l'Actif Net (en €/action)	78,40	76,61	75,20
Dividende (brut, en €/action)	4,00	3,90	3,80

5,15 €/action
EPRA Earnings*

4,00 €/action
dividende brut proposé

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 43 des états financiers consolidés.

1. Voir la section « Résumé des états financiers consolidés » à la page 75 et suivantes pour plus d'informations sur les chiffres clés des états financiers.
2. Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente*, les projets de développement, le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16 et la réserve foncière.
3. L'EPRA Earnings* comprend un remboursement d'impôt exceptionnel de 4,2 millions € en 2024 et de 9,0 millions € en 2023 à la suite de l'obtention du régime Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) aux Pays-Bas. En excluant les remboursements d'impôts exceptionnels, l'EPRA Earnings* par action est passé de 4,82 € en 2023 à 4,85 € en 2024.
4. Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés
- Faits marquants**

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



FAITS MARQUANTS

Portefeuille de 6,3 milliards €

293 millions €
de nouveaux investissements et développements

96 millions €
de projets achevés

128 millions €
de désinvestissements stratégiques

> pages 69-71

Bilan sain

40,8%
de taux d'endettement

BBB
Notation d'investissement avec une perspective stable réaffirmée par S&P

585 millions €
de conclusion de (re)financement à long terme

743 millions €
de capacité sur les lignes de crédit confirmées

> pages 73-74

Résultats solides soutenant un dividende en hausse

+7%
d'augmentation des revenus locatifs par rapport à l'année précédente (+2,7% à périmètre constant)

+4%
d'augmentation de l'EPRA Earnings* par rapport à l'année précédente

+3%
d'augmentation du dividende par rapport à l'année précédente

> pages 75-85

Un cadre de travail agréable

130
collaborateurs

24 heures
de formation par employé

95%
des collaborateurs recommandent Aedifica comme un lieu de travail agréable

> pages 59-65

Excellentes notations ESG

Nos efforts en matière de RSE portent leurs fruits, comme en témoignent les excellents résultats que nous avons obtenus dans le cadre de diverses évaluations RSE.

75/100
score GRESB

9,6 – négligeable
Sustainalytics Risk Assessment

AAA
score MSCI

> page 31

Créer le leader européen des SIRs en immobilier de santé

Offre publique d'échange d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo

> pages 13-14

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés
- Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Créer le leader européen des SIRS en immobilier de santé

Offre publique d'échange d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo

Une opportunité de création de valeur

Au fil des années, Aedifica et Cofinimmo ont constitué des portefeuilles significatifs d'établissements de soins sur des marchés européens clés, soutenus par des locataires solides. Constatant cet alignement stratégique, Aedifica a estimé que le rapprochement des deux sociétés, en vue de créer une plateforme immobilière de santé de plus grande envergure et financièrement plus robuste, représentait une opportunité majeure 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 conduire la prochaine phase de croissance du secteur de l'immobilier de santé.

Forte de ces avantages stratégiques, Aedifica a posé les bases de la création de la première SIR européenne spécialisée dans l'immobilier de santé en 2025. À la suite de l'annonce faite par Aedifica, le 1^{er} mai 2025, de son intention de lancer une offre publique d'échange sur l'ensemble des actions Cofinimmo, les conseils d'administration des deux sociétés ont entamé des discussions en vue d'un rapprochement potentiel. Le 3 juin 2025, les deux conseils ont approuvé à l'unanimité un accord

visant à unir les deux groupes par le biais d'une offre publique d'échange intégralement rémunérée en actions lancée par Aedifica.

Synergies opérationnelles et financières

La combinaison des deux sociétés devrait générer d'importantes synergies opérationnelles et financières. Cela a été confirmé le 4 juin 2025, lorsque S&P Global a annoncé dans un communiqué de presse avoir placé les notations BBB d'Aedifica sous surveillance (« CreditWatch ») avec implications positives (voir page 74), indiquant que S&P Global pourrait vraisemblablement relever la notation d'Aedifica d'un cran à BBB+ si la transaction se concrétise selon les modalités proposées.

En mars 2026, S&P Global a annoncé avoir effectivement relevé les notes de crédit d'Aedifica à la suite du succès de l'offre d'échange sur Cofinimmo. La note de crédit à long terme d'Aedifica ainsi que la note d'émission de sa dette non garantie ont été relevées de « BBB » à « BBB+ », avec une perspective stable. En outre, Aedifica s'est vu attribuer une note de crédit à court terme de « A-2 ».

Compte tenu des synergies attendues et de la forte complémentarité stratégique, l'EPRA Earnings par action devrait augmenter, ouvrant ainsi des perspectives d'augmentation des dividendes à venir, tout en maintenant un taux de distribution durable basé sur le résultat EPRA consolidé.

Obtention des autorisations nécessaires

Après l'obtention des autorisations pour la transaction auprès des autorités de la concurrence aux Pays-Bas et en Allemagne, ainsi que l'octroi de l'autorisation FDI par la France, la transaction restait soumise à l'approbation de l'Autorité belge de la concurrence (ABC). Mi-juillet 2025, Aedifica a annoncé que l'Auditorat de l'ABC avait formulé des questions complémentaires, à la suite desquelles Aedifica est entrée en discussions avec l'Auditorat concernant d'éventuels engagements susceptibles d'être proposés afin d'obtenir l'approbation de la transaction.

Le 21 janvier 2026, le collège de l'ABC a approuvé la transaction, sous réserve de l'engagement pris par Aedifica de céder, sur plusieurs années, des actifs de soins de santé situés en Belgique pour une valeur totale de 300 millions €. À la suite de l'approbation du prospectus de l'opération par l'Autorité belge des services et marchés financiers (FSMA) le 27 janvier 2026, l'offre d'échange a été ouverte aux actionnaires de Cofinimmo du vendredi 30 janvier 2026 au lundi 2 mars 2026. Les actionnaires de Cofinimmo se sont vu offrir 1.185 nouvelle action Aedifica pour chaque action Cofinimmo apportée.

AVANTAGES STRATÉGIQUES

Un portefeuille d'immobilier de santé de **>10 milliards €**

Meilleur accès

au financement

Synergies

réduction des coûts opérationnels grâce au partage des ressources

Une amélioration de la notation de crédit S&P

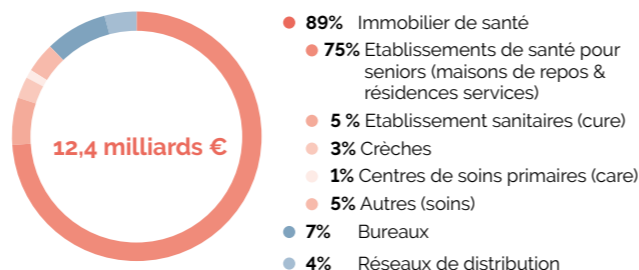
BBB+

Diversification renforcée des locataires

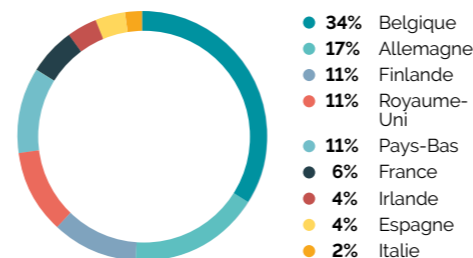
SIR de référence dans la santé

une position renforcée sur le marché européen

PLUS DE 10 MILLIARDS € EN ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ¹



COMPLÉMENTARITÉ GÉOGRAPHIQUE IMPORTANTE²



1. Portefeuille combiné basé sur les valeurs brutes d'actifs (GAV ; hors droits d'utilisation des terrains, réserves foncières, projets de développement et contrats de location-financement) publiées dans les rapports du Q4 2025 d'Aedifica et de Cofinimmo.

2. Portefeuille combiné basé sur les valeurs brutes d'actifs (GAV ; hors droits d'utilisation des terrains, réserves foncières, projets de développement et contrats de location-financement) publiées dans les rapports du Q4 2025 d'Aedifica et de Cofinimmo. La part du portefeuille belge, hors portefeuilles Bureaux et Réseau de distribution, s'élève à 27 %.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

- Profil
- Discussion sur 2025 et l'avenir
- Aedifica en 2025
- Chiffres clés
- Faits marquants

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1,185x

nouvelles actions Aedifica pour chaque action Cofinimmo échangée

80% D' ACTIONS COFINIMMO ECHANGÉES

Au cours de la période initiale d'acceptation, du 30 janvier au 2 mars 2026, 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. 35.920.425 nouvelles actions Aedifica ont été émises et admises à la cotation ce jour-là, avec le coupon n° 36 et suivants attachés. À l'issue de cette transaction, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 83.470.544 et le capital social à 2.202.602.669,09 €.

PERSPECTIVES

Grâce à cet excellent résultat, Aedifica peut entamer l'intégration des équipes et des portefeuilles au sein d'une plateforme unique, procéder à la cession du portefeuille d'immobilier de santé en Belgique d'une valeur de 300 millions € conformément aux engagements pris envers l'Autorité belge de la concurrence (ABC), et préparer la fusion juridique prévue au second semestre 2026. Cette fusion accélérera le processus d'intégration ainsi que la réalisation des synergies attendues, avec un impact à plein régime en 2027.

> Voir Perspectives page 82

LES ACTIONNAIRES DE COFINIMMO ONT CLAIREMENT EXPRIMÉ LEUR CONFIANCE DANS NOTRE AMBITION DE CRÉER LA PREMIÈRE SIR EUROPÉENNE SPÉCIALISÉE DANS LES SOINS DE SANTÉ, CAPABLE DE MENER LA PROCHAINE PHASE DE CROISSANCE DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ.

Stefaan Gielens
CEO

Ensemble, plus fort.



2026 ↗

03

10 MARS 2026

RÈGLEMENT PAR ÉMISSION DE NOUVELLES ACTIONS

02

30 JANVIER

> 2 MARS 2026

PÉRIODE INITIALE D'ACCEPTATION

01

27 JANVIER 2026

PROSPECTUS APPROUVÉ PAR LA FSMA

21 JANVIER 2026

APPROBATION CONDITIONNELLE PAR L'AUTORITÉ BELGE DE LA CONCURRENCE

2025 ↗

**JANVIER 2026
> JUILLET 2025**

DIALOGUE AVEC L'AUTORITÉ BELGE DE LA CONCURRENCE

07

11 JUILLET 2025

LES ACTIONNAIRES D'AEDIFICA APPORTENT UN LARGE SOUTIEN À L'OFFRE D'ÉCHANGE

06

3 JUIN 2025

LES DEUX CONSEILS D'ADMINISTRATION PARVIENNENT À UN ACCORD SUR LES TERMES

05

1^{er} MAI 2025

AEDIFICA ANNONCE SON INTENTION DE LANCER UNE OFFRE D'ÉCHANGE SUR L'ENSEMBLE DES ACTIONS COFINIMMO

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

**TENDANCES, STRATÉGIE &
CRÉATION DE VALEUR**

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



Tendances, stratégie & création de valeur

THE FERN DEAN
MAISON DE REPOS À
DUBLIN-STEPASIDE (IE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



LOUGHSHINNY - MAISON DE REPOS À SKERRIES (IE)

En tant qu'investisseur et développeur, Aedifica se spécialise dans 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 élevés en matière de soins.

Au-delà des bâtiments, c'est dans la création de valeur pour toutes les parties prenantes que nous investissons :

- Grâce à nos bâtiments, nous cherchons à améliorer la qualité de vie de leurs utilisateurs et à réduire leur impact sur l'environnement.
- Nos solutions immobilières sur mesure contribuent à la réussite de nos locataires.
- Nous favorisons l'épanouissement de nos collaborateurs en leur offrant un lieu de travail sain et inclusif.
- Les revenus locatifs de notre portefeuille offrent des rendements stables aux investisseurs.



GRÂCE À SA STRATÉGIE DE CROISSANCE PERFORMANTE, AEDIFICA FAIT DÉSORMAIS FIGURE DE RÉFÉRENCE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ COTÉ EN EUROPE. ET NOUS NE NOUS ARRÊTERONS PAS LÀ.

Stefaan Gielens
CEO

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

TENDANCES

Quatre tendances fondamentales sous-tendent la stratégie par laquelle Aedifica crée de la valeur pour ses parties prenantes et pour la société



Vieillesse de la population

La population européenne vieillit. Le nombre de personnes âgées de plus de 80 ans devrait doubler pour dépasser 60 millions d'ici 2060. À mesure que l'espérance de vie augmente, les besoins en services de soins deviennent plus nombreux et plus spécifiques. Cette tendance démographique stimulera la demande d'immobilier de santé spécialisé au cours des prochaines décennies, renforçant ainsi la résilience du secteur. Le besoin de maisons de repos supplémentaires est déjà visible à travers les listes d'attente qui apparaissent dans certains marchés à mesure que la génération du baby-boom avance en âge.



Financement public

Les gouvernements européens assurent un financement public afin de répondre aux besoins de santé de leurs populations. Depuis la pandémie de COVID-19, la plupart des pays européens ont encore accru leurs dépenses de santé.

Urbanisation



L'urbanisation croissante de l'Europe crée une demande de concepts immobiliers intégrés dans le domaine de la santé, offrant une gamme diversifiée de services. Ces campus de soins combinent souvent les soins aux personnes âgées avec d'autres fonctions complémentaires, telles que des centres de jour, des centres médicaux, des cabinets médicaux, des crèches ou des logements pour personnes handicapées.



Consolidation

Les prestataires de soins privés et publics s'appuient de plus en plus sur des investisseurs privés pour financer leurs infrastructures immobilières de soins. Le secteur privé est en croissance, les opérateurs étendant leurs activités sur les marchés nationaux et internationaux. Dans le secteur public, les gouvernements disposent de ressources limitées pour faire face à la demande croissante et tendent dès lors à se concentrer sur le financement des soins et de la dépendance, plutôt que sur la fourniture directe de soins en tant qu'opérateur public.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

STRATÉGIE

Notre objectif

Proposer des établissements de soins innovants, durables & abordables adaptés aux besoins de leurs utilisateurs et contribuant ainsi à leur qualité de vie.

Notre priorité

En nous appuyant sur les tendances démographiques et des partenariats à long terme avec les opérateurs, nous nous focalisons sur le développement d'un portefeuille d'immobilier de santé européen de haute qualité et sur la réponse aux besoins en matière de soins et de logement à long terme d'une population vieillissante..



Nos activités

Acquérir et développer

- Nous **investissons** dans des bâtiments que nous louons à des prestataires de soins.
- Nous **développons** de l'immobilier durable, de haute qualité, soit avec nos équipes locales soit par le biais de collaborations avec des développeurs et des opérateurs. Le développement en interne nous permet de proposer des concepts immobiliers sur mesure avec de multiples services (de soins) pour répondre aux besoins de nos locataires et de leurs clients.
- Nous cherchons toujours à réaliser des acquisitions et des développements **créateurs de valeur**, tout en accordant une attention constante aux normes RSE.

Diversifier

- Nous répondons de manière flexible à l'évolution des besoins de la société en diversifiant le **type de bâtiments** de notre portefeuille et en associant différents types de soins au sein d'un même campus.
- La **diversification géographique** évite toute dépendance excessive à l'égard d'un concept de soins spécifique ou d'un seul système de sécurité sociale ; elle permet également de diversifier davantage notre base de locataires.
- En diversifiant notre **base de locataires**, nous diversifions également nos sources de revenus et atténuons les risques liés à un opérateur spécifique.

Améliorer

- Nous sommes engagés à atteindre « **zéro émission nette de gaz à effet de serre** » sur l'ensemble de notre portefeuille d'ici 2050. A cette fin, nous collaborons étroitement avec nos locataires afin de rénover les bâtiments existants pour minimiser l'empreinte écologique et les risques environnementaux, tout en réduisant les coûts d'exploitation.
- En plus de la réalisation de ces améliorations environnementales, nous optimisons le **confort intérieur** pour améliorer la qualité de vie des personnes qui vivent et travaillent dans nos bâtiments, rendant ainsi notre portefeuille véritablement pérenne.

Renforcer

- Le développement et le renforcement des relations avec **nos opérateurs et nos communautés** sont essentiels à la création de valeur durable à long terme. Cela nous permet de mieux comprendre leurs besoins et de proposer des solutions immobilières sur mesure favorisant leur réussite, ce qui nous permet d'augmenter nos résultats et de créer de la valeur pour la société.
- Nous donnons à nos **collaborateurs** les moyens d'atteindre notre mission en veillant activement à la santé et au bien-être de nos employés et investissons dans leur développement personnel par le biais de formations. En offrant un lieu de travail sain et une rémunération attrayante, nous attirons et retenons les meilleurs talents du secteur.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE & CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CRÉATION DE VALEUR

Afin de créer une valeur durable pour nos parties prenantes et pour la société dans son ensemble, nous acquérons, développons et gérons des biens d'immobiliers de santé, en nous appuyant sur des ressources telles que notre portefeuille, nos partenariats, notre organisation et notre solidité financière.

Ressources

Portefeuille résilient

- Terrains bien situés
- Immeubles de qualité avec des baux à long terme
- Pipeline de projets de développement pré-loués

Partenaires

- Opérateurs
- Développeurs
- Communautés

Organisation

- Équipe diversifiée, motivée & collaborative
- Expertise développée depuis plus de 20 ans
- Gouvernance transparente, éthique & saine

Solidité financière

- Bilan solide
- Sources de financement diversifiées
- Accès aisé aux marchés des capitaux
- Notation de crédit « investment grade » avec perspective stable

Activités



Acquisition et développement d'actifs créateurs de valeur



Diversification du portefeuille, des marchés et des locataires



Amélioration de la durabilité et du confort



Renforcement des opérateurs, des équipes et des communautés

Notre création de valeur

Des établissements de soins à l'épreuve du temps à travers l'Europe

- En investissant dans des bâtiments durables et économes en énergie, nous contribuons à une société climatiquement neutre.
- La conception et l'infrastructure de nos établissements de soins améliorent la qualité de vie de leurs utilisateurs.
- En répondant à l'évolution des styles de vie de la société, nos bâtiments créent des communautés prospères axées sur les soins.

Des partenariats solides avec les principales parties prenantes

- Nos partenariats à long terme avec les opérateurs, les fournisseurs et les autorités locales constituent une base solide pour la réalisation de la mission de notre entreprise, soutenant une croissance continue et aidant nos locataires à réussir.

Un environnement de travail épanouissant

- Nous favorisons un environnement sain, diversifié et inclusif qui permet à nos collaborateurs de s'épanouir et de réaliser leur potentiel.

Des rendements solides pour les investisseurs

- Notre portefeuille génère des revenus prévisibles et indexés sur le long terme, offrant des opportunités intéressantes pour les investisseurs.

36.400
résidents

12.700
enfants

618
établissements de soins

140
groupes d'opérateurs

18 ans
WAULT

130
employés
Great Place to Work

361 mio €
revenus locatifs

4,00 €
dividende brut/action

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

- Chaîne de valeur
- EDM
- Notre cadre RSE
- Nos objectifs RSE
- ODD et Pacte mondial
des Nations Unies
- Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Notre approche de la responsabilité sociétale des entreprises

OULU TAHTIMARSSI
ECOLE À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

- Chaîne de valeur
- EDM
- Notre cadre RSE
- Nos objectifs RSE
- ODD et Pacte mondial des Nations Unies
- Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

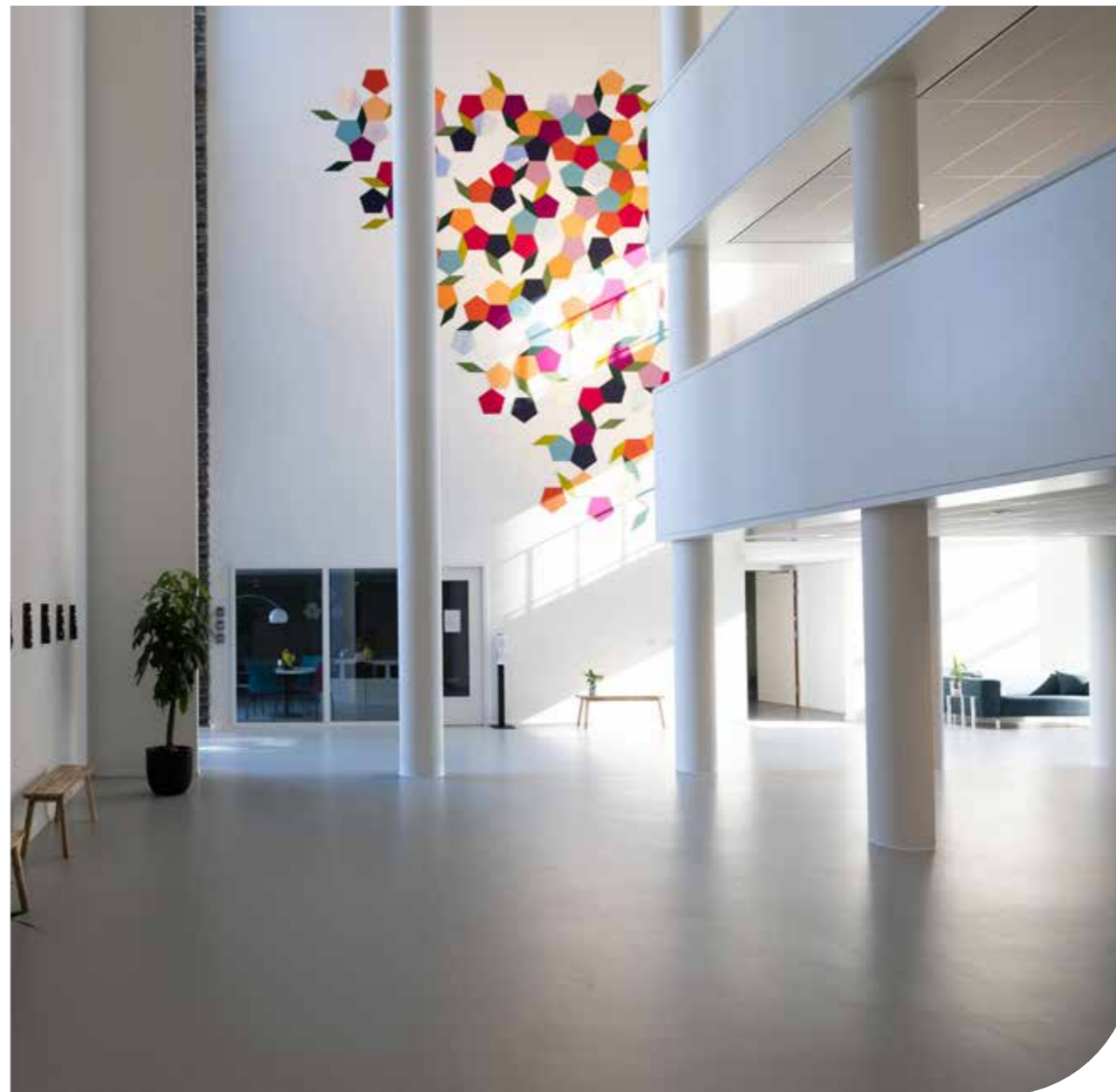
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Aedifica crée de la valeur pour ses actionnaires et la société en général de manière durable. La responsabilité sociale des entreprises (RSE) fait donc partie intégrante de notre stratégie.

Pour structurer nos efforts en matière de responsabilité sociale des entreprises et maximiser leur efficacité, nous avons établi une politique RSE et défini plusieurs objectifs ambitieux qui nous permettent de surveiller la progression et de communiquer de manière transparente. Avec ces objectifs, Aedifica contribue également aux objectifs de développement durable de l'ONU (ODD).

Bien qu'Aedifica ne soit actuellement pas soumise à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD – directive sur les rapports de durabilité des entreprises) et devrait rester hors de son champ d'application lorsque la directive Omnibus I entrera en force, nous avons néanmoins réalisé une évaluation de la double matérialité. Effectuée l'année dernière, cette évaluation identifie les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance les plus pertinents pour notre entreprise et nos parties prenantes. Elle a été réalisée conformément à la CSRD et les European Sustainability Reporting Standards (ESRS – les normes européennes de reporting en matière de développement durable). Nous examinerons et mettrons à jour régulièrement cette évaluation de la double matérialité et, dans tous les cas, lorsque des changements importants se produiront.



HEERENHAGE - LOGEMENTS POUR SENIORS À HEERENVEEN (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Chaîne de valeur

Pour Aedifica, la chaîne de valeur est l'ensemble des activités, des ressources et des relations qui font partie intégrante du modèle économique du Groupe et de l'environnement externe dans lequel il opère.

La chaîne de valeur d'Aedifica comprend :

- **Actifs existants** : la chaîne de valeur comprend la gestion des locataires et la gestion immobilière. La gestion des locataires consiste à attirer et à fidéliser les locataires, à négocier les contrats de location et à assurer la satisfaction des locataires. En vertu de nos contrats de location, la gestion quotidienne des biens immobiliers incombe généralement au locataire. Cependant, nous assurons également la gestion immobilière de nos actifs en contrôlant le respect de la législation (relative aux bâtiments) par nos locataires, des permis et des obligations d'entretien et d'inspection. Ces activités sont cruciales car elles ont un impact direct sur les revenus générés par les actifs et sur leur qualité à long terme ; et
- **Projets de développement** : cela couvre tous les processus utilisés par le Groupe et sur lesquels il s'appuie pour développer ou rénover des actifs, de la conception d'un projet à son développement, sa gestion et sa vente ou location éventuelle. Cela inclut les études de marché, l'acquisition de terrains, la conception et la planification, la construction, le marketing, la location, la gestion immobilière et, enfin, la cession ou le réaménagement des actifs. Chacune de ces étapes ajoute de la valeur aux biens immobiliers, et la valeur totale délivrée aux parties prenantes (investisseurs, locataires et communauté) est la somme de ces étapes individuelles.

En outre, la chaîne de valeur d'Aedifica tient également compte des utilisateurs finaux qui travaillent et vivent dans nos immeubles et des communautés dans lesquelles ils sont situés. Les utilisateurs finaux, c'est-à-dire les résidents qui vivent et le personnel qui travaille dans nos immeubles, sont également un élément clé de la chaîne de valeur. Leur expérience et leur satisfaction peuvent influencer la réussite économique de nos locataires et, par extension, la performance des établissements.

En menant l'évaluation de la double matérialité, nous avons pris en compte l'impact potentiel de nos enjeux de développement durable sur notre chaîne de valeur afin de développer des stratégies appropriées pour y répondre. Cette approche inclusive garantit que les intérêts et les préoccupations de toutes les parties impliquées dans les activités de l'entreprise, des employés et résidents de nos établissements aux investisseurs, fournisseurs et communautés dans lesquelles nous opérons, sont dûment pris en compte et traités.

Nos politiques sont également conçues pour couvrir toutes nos parties prenantes. Ces politiques, telles que le Code de conduite, la Politique des droits humains, la Charte des relations responsables avec les fournisseurs, la Politique de lutte contre la corruption, la Politique Speak Up et la Politique de confidentialité (voir les dernières versions disponibles sur notre site web), décrivent les engagements et les responsabilités d'Aedifica envers nos parties prenantes et fournissent un cadre pour la manière dont nous entendons mener nos activités de manière durable et responsable.

Nous avons mis en place des processus de due diligence pour identifier, prévenir, atténuer et rendre compte des impacts négatifs potentiels et réels sur les droits humains, l'environnement et la gouvernance. Ces processus comprennent des évaluations régulières des risques, des consultations des parties prenantes et un engagement continu avec nos parties prenantes afin d'identifier et de s'aligner sur des attentes communes (voir pages 52-53 incorporant par référence l'ESRS 1 paragraphe 61).



MARTHA FLORA BREDA - MAISON DE REPOS À BREDA (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

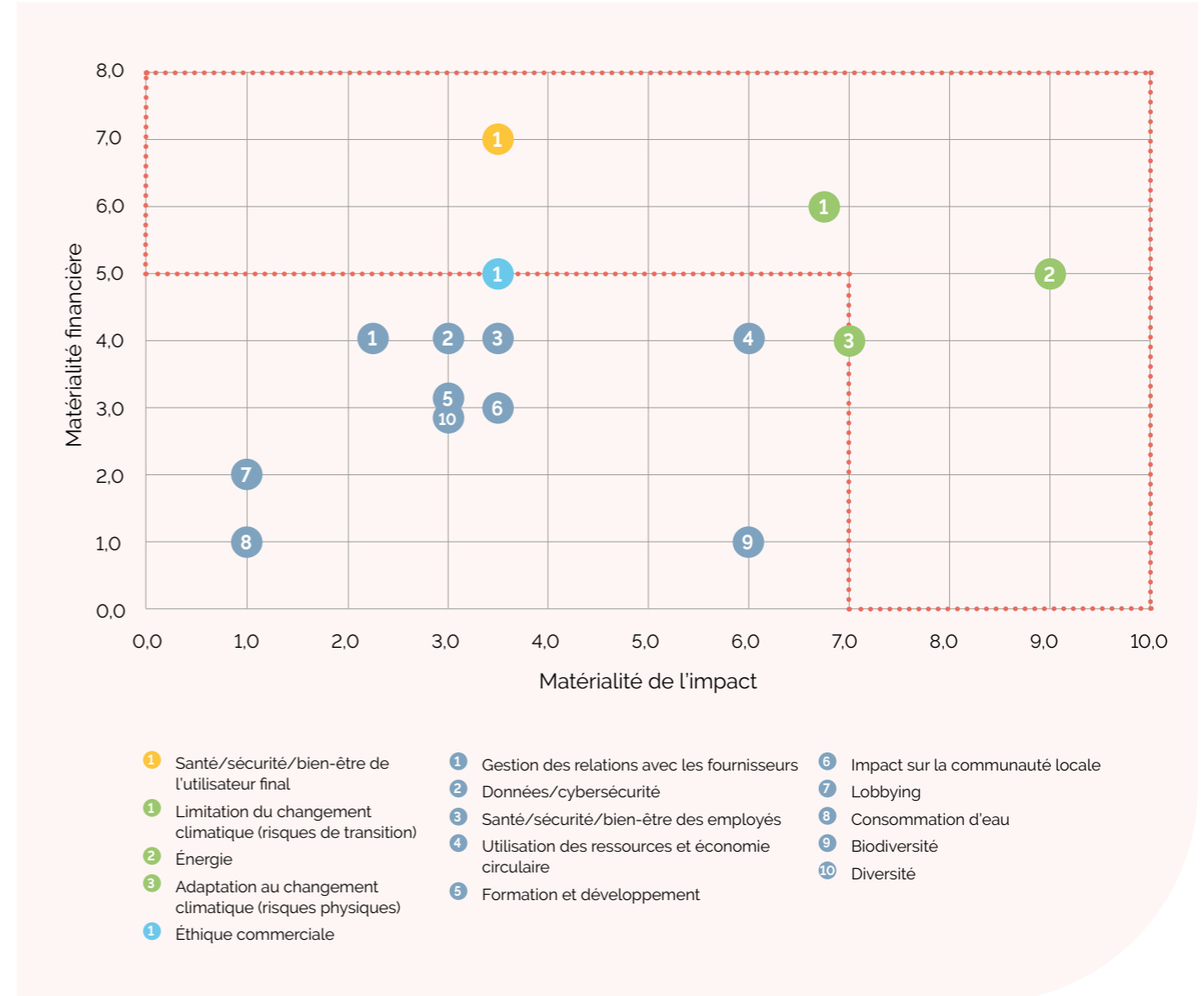
ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Evaluation de la double matérialité

Notre déclaration de durabilité repose sur une approche de la double matérialité qui, conformément à la CSRD/ESRS, tient compte à la fois de l'impact d'Aedifica sur l'environnement et la société (perspective inside-out) et de l'influence des questions environnementales et sociales sur les performances d'Aedifica (perspective outside-in). Ce processus permet d'identifier les impacts, les risques et les opportunités matériels (IRO).

- Une perspective « impact » (« inside-out »), c'est un impact réel ou potentiel, négatif ou positif d'Aedifica et de ses activités sur l'environnement, les personnes avec lesquelles elle travaille et les communautés dans lesquelles elle opère, à court, moyen ou long terme. Elle prend en compte l'échelle (quelle est l'importance de l'impact ?), la portée (quelle est l'étendue de l'impact ?), la réparabilité (quelle est la difficulté à inverser l'impact (négatif) ?), ainsi que la probabilité de l'impact (quelle est la probabilité que l'impact se produise ?).
- Une perspective « financière » (« outside-in »), c'est un risque ou une opportunité que les enjeux de gouvernance, environnementaux et sociaux génèrent sur les activités et la valeur d'Aedifica, à court, moyen ou long terme. Elle tient compte de la dépendance d'Aedifica vis-à-vis de ses relations commerciales et de ses parties prenantes (c'est-à-dire ses partenaires financiers, ses locataires ou ses fournisseurs), ainsi que de la continuité de l'utilisation ou de l'accès aux ressources essentielles au fonctionnement et à la croissance d'Aedifica (par exemple, les ressources financières, les matières premières, la rétention des talents clés ou le développement de réglementations plus strictes). La matérialité des risques et opportunités a été évaluée en fonction de la probabilité de survenance (quelle est la probabilité que l'impact se produise ?) et de l'ampleur potentielle des effets financiers. Les seuils financiers de l'analyse ont été considérés en tenant compte de, et dans une large mesure en s'alignant sur, les échelles d'impact financier utilisées pour la cartographie des risques d'Aedifica.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Cette double perspective de matérialité requise par la CSRD est la principale différence par rapport à notre matrice de matérialité incluse dans les rapports annuels antérieurs à 2024 (sur la base d'un examen des pairs, d'entretiens avec des parties prenantes internes et externes et d'une enquête en ligne).

L'évaluation de la double matérialité a été menée fin 2024 et début 2025, en quatre phases :

1. Objectif et cadre

- Sur la base d'une bonne compréhension du contexte commercial, nous avons défini l'objectif et la portée de l'évaluation. Cela comprenait la cartographie de notre chaîne de valeur, des principales parties prenantes concernées et des activités réalisées tout au long de la chaîne de valeur sur la base d'un processus d'engagement des parties prenantes (tel que décrit à la page 52-53 incorporant par référence l'ESRS 1 paragraphe 61).

2. Liste préliminaire des sujets de durabilité

- Nous avons défini une longue liste de thèmes de durabilité, en partant de la liste ESRS, et l'avons enrichie de sujets de durabilité qui étaient importants dans l'évaluation de la matérialité précédente ou qui ont émergé de nos recherches documentaires.
- Cette liste a ensuite été complétée par une analyse contextuelle, une analyse sectorielle et une sélection de normes internationales applicables au secteur de l'immobilier de santé et des soins de santé.
- Les principaux thèmes des secteurs qui représentent la chaîne de valeur d'Aedifica ont été intégrés dans l'analyse, y compris, mais sans se limiter, aux matériaux de construction, à la santé, à la sécurité et au bien-être des résidents.

3. Liste restreinte et identification des impacts, des risques et des opportunités (IRO)

- En collaboration avec des spécialistes de l'organisation (qui sont en contact régulier avec le groupe plus large de parties prenantes internes et externes voir pages 52-53) et en tenant compte de la position de nos parties prenantes, la longue liste a été ramenée à une liste plus courte. Au cours de ce processus, des documents internes et externes ont été analysés (politiques, cadres de RSE, documents stratégiques, rapports sectoriels, rapports de pairs, questionnaires clients, informations fournisseurs, rapports d'analystes et de notation, et questions des investisseurs).
- Pour chacun des thèmes de durabilité figurant sur la liste restreinte, les différents impacts (potentiels), risques et opportunités à court, moyen et long terme ont été identifiés en étroite collaboration avec notre groupe de spécialistes internes. Des exercices internes, par exemple CRREM, ainsi que des évaluations externes, par exemple l'évaluation des risques liés au changement climatique (S&P Global Climamomics), ont été utilisés pour la notation.

4. Validation par le comité d'audit et des risques

- Chacune des étapes précédentes a été régulièrement discutée au sein du Sustainability Steering Committee ainsi qu'avec un conseiller externe. Ces discussions internes ont permis de compléter et d'évaluer de manière critique les avant-projets de l'évaluation de la matérialité, garantissant ainsi un processus de révision solide et complet.
- Une présentation et une explication détaillées de l'évaluation de la double matérialité (méthodologie et résultats) ont été discutées et validées par le comité d'audit et des risques. Le comité d'audit et des risques a également fait rapport sur cette question au conseil d'administration.

Début 2025, le commissaire a examiné l'évaluation complète de la double matérialité (y compris la méthodologie appliquée, le résultat et les explications figurant dans ce chapitre) dans le cadre d'un examen de certification limité (voir pages 236-238 du rapport annuel 2024).



TOMARES MIROS - MAISON DE REPOS À TOMARES (ES)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Résultats

Au total, quinze thèmes ont été identifiés, dont cinq ont été jugés importants pour Aedifica en raison de leur niveau d'importance tant du point de vue financier qu'en termes d'impact. Les thèmes les plus importants sont ceux qui obtiennent un score élevé à la fois du point de vue de l'impact et du point de vue financier (un score d'au moins 7 sur l'axe de matérialité de l'impact et d'au moins 5 sur l'axe de matérialité financière dans la matrice ; situés dans la zone en pointillés rouges sur la matrice de matérialité).

Nos efforts en matière de développement durable au cours des prochaines années se concentreront principalement sur ces sujets matériels. Sur la base de cette matrice, nous avons aligné notre cadre et nos objectifs en matière de RSE, en assumant notre responsabilité et en répondant autant que possible aux questions qui intéressent le Groupe.

Les résultats de l'évaluation de la double matérialité ont également été directement intégrés dans l'approche de gestion des risques du Groupe et sont également utilisés pour façonner et renforcer notre stratégie commerciale en matière de résilience.

Cependant, les sujets qui sont désormais considérés comme moins importants restent pertinents pour Aedifica. Cela ne signifie pas que nous ne nous intéressons pas à ces sujets, ou que nous ne travaillerons pas ou ne communiquerons pas à leur sujet. Cela signifie simplement que nos efforts sur ces sujets auront moins d'impact sur notre organisation et notre environnement.

De plus, l'évaluation de la double matérialité est un exercice dynamique en raison de l'évolution du contexte commercial et de l'environnement dans lequel nous opérons. Elle sera revue et mise à jour régulièrement et, dans tous les cas, lorsque des changements importants se produiront.



Exigences de publication dans les ESRS couvertes par l'évaluation de la double matérialité (ESRS 2 IRO-2)

Tableau de correspondance entre les ESRS.

Pilier	ESRS	Sujet
Environnement	ESRS E1 Changement climatique	Adaptation au changement climatique
	ESRS E1 Changement climatique	Limiter le changement climatique
	ESRS E1 Changement climatique	Émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation d'énergie dans l'exploitation des bâtiments et les activités de construction
Social	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	Santé, sécurité et bien-être de l'utilisateur final
Gouvernance	ESRS G1 Pratiques commerciales	Éthique des affaires et corruption

Cette section constitue une première tentative d'alignement sur les exigences de la CSRD et vise principalement à fournir un aperçu synthétique et limité de chacun des sujets énumérés dans l'évaluation de la double matérialité.

Outre les informations fournies dans ce rapport, une série de documents, d'informations non financières et de politiques liés au développement durable sont facilement accessibles au public.

Ces ressources sont disponibles sur notre site web et fournissent des informations précieuses sur les efforts de l'entreprise en matière de développement durable et sur ses performances non financières. Cette initiative souligne notre engagement à communiquer ouvertement avec nos parties prenantes et notre dévouement sans faille aux pratiques durables.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.1. Évaluation de la double matérialité : thèmes environnementaux

Les thèmes environnementaux se distinguent comme étant les plus importants pour Aedifica, puisque 4 thèmes distincts sur les 8 thèmes environnementaux ont été identifiés comme étant importants. Ils sont tous liés aux activités directes d'Aedifica, tout au long de sa chaîne de valeur.

Par conséquent, la matrice met directement en évidence l'impact d'Aedifica sur l'environnement, et principalement sur les questions climatiques. Les sujets identifiés comme présentant des risques ou des opportunités élevés pour Aedifica sont les émissions de GES liées à la consommation d'énergie relatives à l'exploitation des bâtiments, les émissions de GES liées à la consommation d'énergie lors de la construction, l'adaptation au changement climatique et l'atténuation du changement climatique.

2.1.1. LES SUJETS ENVIRONNEMENTAUX LES PLUS IMPORTANTS

Adaptation au changement climatique (ESRS E1)

Pour Aedifica, toutes les catégories d'émissions, ainsi que le processus d'adaptation au changement climatique, sont considérés comme significatifs. Compte tenu de la corrélation directe avec nos activités principales, l'évaluation de la double matérialité a mis en évidence à la fois des considérations financières importantes et des impacts significatifs. Les ramifications potentielles sont considérables, car la capacité à maintenir une trajectoire ambitieuse de réduction des émissions tout en gérant les risques physiques associés au changement climatique est un risque majeur pour le Groupe. Opérant dans plusieurs pays avec des actifs hébergeant des personnes vulnérables, Aedifica doit s'adapter aux répercussions du changement climatique.

Du point de vue de l'impact (environnemental et social), le secteur immobilier joue un rôle crucial dans l'effort mondial de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et d'adaptation au changement climatique. La construction et l'exploitation des bâtiments représentent une part importante des émissions mondiales de GES. En outre, l'environnement bâti peut contribuer à l'effet « îlot de chaleur urbain », qui présente des risques pour la santé, en particulier pour les populations vulnérables telles que les personnes âgées.

D'un point de vue financier, compte tenu de la situation géographique de nos actifs, des cadres sectoriels

et des références internationales, Aedifica (comme d'autres entreprises du secteur) est vulnérable aux risques physiques liés au changement climatique, tels que les événements météorologiques extrêmes et les changements à long terme des modèles climatiques. Ces risques peuvent entraîner des dommages matériels, une augmentation des coûts d'assurance et une dépréciation potentielle des actifs. En outre, il existe des risques de transition liés au passage à une économie à faible émission de carbone, tels que les coûts d'investissement, les changements politiques et juridiques, les progrès technologiques et l'évolution des préférences du marché, qui peuvent avoir un impact sur la rentabilité et la viabilité des investissements immobiliers. Dans le cadre de son programme d'évaluation des bâtiments, Aedifica a mené une analyse d'adaptation afin d'identifier les sites les plus vulnérables, qui sert de base à des actions ciblées supplémentaires.

Atténuation du changement climatique (ESRS E1)

L'atténuation du changement climatique est un sujet important pour Aedifica en raison de ses impacts environnementaux et financiers significatifs. Du point de vue de la perspective de l'importance de l'impact, nos activités contribuent aux émissions de GES, qui favorisent le réchauffement climatique et augmentent le risque de phénomènes météorologiques extrêmes. Ces événements peuvent entraîner la perte partielle ou la réduction de l'utilisabilité de nos bâtiments, affectant nos activités et les communautés que nous servons.

D'un point de vue de la perspective financière, le changement climatique présente plusieurs risques et opportunités. Les risques de transition, tels que la tarification du carbone et les changements de politique, pourraient entraîner une augmentation des coûts d'exploitation si nos bâtiments ne respectent pas les futures normes d'émission de GES. Cependant, il existe également des opportunités pour améliorer la résilience et l'attractivité commerciale de nos bâtiments grâce à une conception durable et à des installations écoénergétiques. En luttant de manière proactive contre le changement climatique, nous pouvons atténuer les risques, tirer parti des opportunités et renforcer nos performances financières.

Émissions de ges liées à la consommation énergétique de l'exploitation des bâtiments et de la construction (ESRS E1)

La consommation d'énergie est un sujet important qui a un impact significatif sur notre empreinte environnementale. Du point de vue de l'importance de l'impact,

la promotion de pratiques durables et la réduction de la demande énergétique peuvent réduire l'impact environnemental de nos opérations. Une gestion inefficace de l'énergie ou la dépendance aux combustibles fossiles peuvent entraîner une augmentation des émissions de GES et contribuer au changement climatique. À l'inverse, investir dans des technologies à haut rendement énergétique et des sources d'énergie verte peut réduire notre impact environnemental et améliorer notre réputation.

Sur le plan financier, les coûts énergétiques représentent une part importante des dépenses opérationnelles de nos opérateurs. Une disponibilité limitée ou coûteuse de l'énergie peut augmenter les coûts, affectant la rentabilité et la capacité de paiement des loyers. Cependant, en réduisant la consommation d'énergie et en investissant dans des solutions à haut rendement énergétique, nous pouvons réduire les coûts opérationnels et améliorer les performances financières. De plus, les bâtiments économes en énergie sont plus attrayants pour les locataires, ce qui peut augmenter les taux d'occupation et les revenus locatifs et avoir un impact positif sur la valorisation de l'actif. Aedifica s'engage donc fermement à travailler avec ses opérateurs pour améliorer l'efficacité énergétique de ses actifs, tout en les aidant à façonner et à soutenir leur stratégie de développement durable. La gestion de la consommation d'énergie est donc cruciale à la fois pour notre durabilité environnementale et notre réussite financière.

2.1.2. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX À IMPORTANCE LIMITÉE

Consommation d'eau (ESRS E3)

La gestion de l'eau fait partie de notre stratégie de développement durable, qui comprend des efforts visant à améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'eau, à sensibiliser les gens et à équiper les bâtiments de dispositifs économes en eau. Cependant, elle a été identifiée comme moins importante pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue d'impact. Les actifs du portefeuille du Groupe ne sont pas considérés comme des consommateurs importants d'eau, car la consommation est principalement déterminée par le nombre de résidents. En outre, à l'exception de nos bureaux, nous n'avons pas de contrôle direct sur la consommation d'eau de nos immeubles. Cela signifie que si la gestion de l'eau fait partie de la stratégie de durabilité d'Aedifica, elle n'est pas considérée comme significative ou influente par rapport à d'autres facteurs en termes d'implications financières ou d'ampleur de son impact.

Gestion des déchets (dangereux) (ESRS E5)

La gestion des déchets a été identifiée comme étant moins importante pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue de l'impact. À l'exception de nos bureaux, nous n'avons pas d'impact direct sur la gestion des déchets dans nos immeubles. Cependant, la gestion des déchets fait partie de notre stratégie de développement durable. Nos efforts sont axés sur la sensibilisation afin de réduire le volume de déchets générés et d'améliorer leur tri et leur recyclage.

Consommation de matières premières (ESRS E5)

Les projets de développement nécessitent d'importantes quantités de matières premières pour la construction. Le type et la quantité de matériaux utilisés peuvent avoir un impact sur l'environnement, à la fois en termes d'épuisement des ressources et d'empreinte carbone associée à la production et au transport des matériaux.

D'un point de vue environnemental, l'extraction et le traitement des matières premières peuvent entraîner la destruction d'habitats, la perte de biodiversité, l'érosion des sols et la pollution des ressources en eau. D'un point de vue social, l'extraction de matières premières peut avoir un impact significatif sur les communautés locales. Elle peut entraîner le déplacement de personnes, la perte de moyens de subsistance et des conflits sociaux. En outre, les mauvaises conditions de travail dans les industries d'extraction et de transformation peuvent entraîner des problèmes de santé et de sécurité pour les travailleurs.

Toute augmentation du prix de ces matériaux peut également avoir un impact sur la viabilité de nouveaux projets de développement ou d'extension, bien que l'adoption de pratiques d'économie circulaire puisse potentiellement réduire la consommation de matériaux tout en maintenant la croissance et la création de richesse, réduisant ainsi les coûts.

Bien que nous soyons conscients des conséquences importantes que peut avoir la consommation de matières premières, ce sujet n'est pas considéré comme important pour Aedifica à l'heure actuelle.

Bien que la gestion des immeubles existants nécessite régulièrement l'utilisation de matières premières (l'entretien régulier, les rénovations et les mises à niveau nécessitent tous plusieurs types de ressources) et que le choix des matériaux puisse affecter l'efficacité énergétique, la longévité et l'impact environnemental global du bâtiment, la différence qu'Aedifica peut faire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

à ce stade, pour l'environnement est néanmoins moins significative que par rapport à d'autres sujets.

Biodiversité (ESRS E4)

Les considérations relatives à la biodiversité sont importantes dans le cadre des projets de développement. Compte tenu du nombre limité de projets de développement engagés, la biodiversité est aujourd'hui moins importante pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue de l'impact. Bien entendu, les considérations relatives à la biodiversité jouent également un rôle dans la gestion des immeubles existants, mais dans une bien moindre mesure. Lorsqu'il s'agit de l'exploitation de bâtiments existants, la biodiversité est souvent moins importante car ces bâtiments ont déjà été construits et leur impact sur la biodiversité a déjà été largement déterminé. Les bâtiments et leur environnement font partie du milieu de vie des espèces urbaines et ont donc un impact potentiel sur la biodiversité. Compte tenu des futures obligations légales et de la demande croissante de la population (y compris de nos résidents) pour un meilleur cadre de vie, il est donc évident que la biodiversité doit être prise en compte dans la gestion des bâtiments existants.

2.2. Évaluation de la double matérialité : thèmes sociaux

Sur les cinq thèmes sociaux abordés dans le cadre de l'ESRS axé sur le social, un sujet a été reconnu comme étant important pour Aedifica. La matrice montre que la santé, la sécurité et le bien-être de l'utilisateur final sont considérés comme importants d'un point de vue financier.

2.2.1. THÈMES SOCIAUX LES PLUS IMPORTANTS

Santé/sécurité/bien-être de l'utilisateur final (ESRS S4)

Nos utilisateurs finaux sont les personnes qui vivent et travaillent dans nos immeubles.

Le thème de la durabilité « santé, sécurité et bien-être de l'utilisateur final » est considéré comme important d'un point de vue financier. Bien que l'entretien quotidien de nos propriétés et les soins aux résidents relèvent de la responsabilité de nos exploitants et qu'Aedifica n'ait aucun lien direct avec les résidents ni le personnel des maisons de repos, la santé, la sécurité et le bien-être des résidents et du personnel

auront un impact sur la performance de nos actifs et donc sur la capacité de paiement des loyers de nos exploitants.

En outre, les problèmes ou la perception de problèmes dans ce domaine auront également un impact négatif direct sur notre réputation et notre attractivité pour les investisseurs et, en fin de compte, rendront l'accès aux capitaux plus difficile.

Cependant, notre préoccupation va au-delà de notre réputation. Prendre soin des résidents de nos propriétés est au cœur de la mission de notre société et nous avons mis en place des mécanismes pour contrôler cela dans toute la mesure du possible (voir page 54).

2.2.2. THÈMES SOCIAUX À IMPORTANCE LIMITÉE

Santé, sécurité et bien-être des employés (ESRS S1)

Compte tenu de la nature de nos activités, qui impliquent une main-d'œuvre limitée dans des environnements de bureau, Aedifica n'est pas exposée de manière significative aux risques liés à la santé et à la sécurité dans ses bureaux. Bien que la santé, la sécurité et le bien-être soient des aspects importants de tout lieu de travail et qu'une gestion proactive de ces questions soit nécessaire, leur importance dans nos activités, notamment du point de vue de l'importance de l'impact et de l'importance financière, est relativement faible. Les risques potentiels associés à ces domaines sont peu susceptibles d'avoir des implications importantes sur la réputation d'Aedifica auprès des parties prenantes ou sur sa conformité légale.

Diversité, équité et inclusion (ESRS S1)

Bien que la diversité, l'équité et l'inclusion (DEI) soient une valeur fondamentale chez Aedifica et une pierre angulaire de notre gestion des ressources humaines, elles ont été identifiées comme moins importantes pour Aedifica, tant du point de vue de la matérialité financière que de l'impact. Cela suggère que, bien que la diversité, l'équité et l'inclusion soient intégrées dans notre stratégie, elles ne sont pas considérées comme ayant une influence ou une importance aussi grande que d'autres facteurs en termes d'implications financières ou d'étendue de leur impact. Cela est dû à

un certain nombre de facteurs, notamment la nature des activités d'Aedifica, le nombre relativement faible de ses employés et le cadre réglementaire strict des pays dans lesquels elle opère. Malgré son importance relativement limitée, la DEI reste un élément crucial de l'engagement d'Aedifica à favoriser un meilleur lieu de travail, car la valeur de la DEI réside dans son potentiel à améliorer l'environnement de travail, à promouvoir une culture de respect et d'acceptation, et à contribuer en fin de compte au bien-être des employés et à la rétention des talents (voir page 61 et pages suivantes).

Formation et développement des employés (ESRS S1)

Aedifica accorde une grande importance à la formation et au développement de ses employés. Reconnaissant la valeur de programmes de formation solides et de l'apprentissage continu, nous comprenons le rôle qu'ils jouent dans le maintien d'un avantage concurrentiel, la promotion de l'innovation et la satisfaction des employés. Aedifica met l'accent sur la rétention des talents, en offrant des possibilités de développement de carrière et en favorisant le bien-être des employés (voir pages 64-65). Ces initiatives contribuent non seulement à créer un environnement de travail positif, mais aussi à attirer et à retenir les meilleurs talents. Du point de vue des risques, une formation inadéquate ou inefficace pourrait potentiellement entraîner des problèmes de performance, une diminution de la satisfaction des employés et une perte d'avantage concurrentiel. Par conséquent, bien que l'importance (financière et en termes d'impact) de cet aspect puisse être moindre lorsqu'elle est considérée dans une perspective plus large, les risques potentiels associés soulignent néanmoins son importance.

Impact sur la communauté locale (ESRS S1)

Le thème du développement durable « impact sur la communauté locale » a été identifié comme moins important pour Aedifica, tant d'un point de vue financier que d'un point de vue d'impact. Cette évaluation est basée sur la nature de nos investissements, qui sont conçus pour s'intégrer parfaitement dans les communautés existantes et fournir des services essentiels sans causer de perturbations importantes. Nos projets sont généralement situés dans

des zones dotées d'infrastructures établies et sont développés en étroite consultation avec les parties prenantes locales (y compris les autorités locales) afin de garantir l'adéquation avec les besoins de la communauté.

Nous respectons également des exigences réglementaires strictes et contrôlons le respect de ces exigences par nos locataires.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.3. Évaluation de la double matérialité : thèmes de gouvernance

Un thème de gouvernance sur quatre a été identifié comme étant matériel.

2.3.1. LES THÈMES DE GOUVERNANCE LES PLUS MATÉRIELS

Éthique des affaires et corruption (ESRS G1)

Dans le contexte de l'éthique des affaires, la corruption est un sujet d'une importance considérable pour Aedifica d'un point de vue financier, reflétant la vulnérabilité du secteur immobilier au sens large face à la corruption et aux pratiques anticoncurrentielles. Ces risques découlent de plusieurs facteurs, notamment le fait qu'Aedifica est active dans plus de 7 juridictions, sa présence locale à travers ses équipes pays, la nécessité de gérer de multiples agents et sous-traitants locaux, la complexité du financement et de l'obtention des permis de construire, l'importance des contrats impliqués dans la construction de grands projets et le processus concurrentiel souvent nécessaire pour obtenir des contrats avec des entités privées et publiques.

Elle peut nuire à la réputation et aux performances financières d'Aedifica et entraîner des sanctions juridiques, des pertes financières et une atteinte à la réputation d'Aedifica.

En outre, l'éthique des affaires est essentielle pour maintenir un lieu de travail équitable et respectueux et une relation saine avec les fournisseurs. Une mauvaise conduite éthique peut également entraîner un environnement de travail problématique, affecter le moral des employés, la productivité et la rétention des talents, et pourrait non seulement nuire à notre réputation auprès des fournisseurs, mais aussi, à l'inverse, nous entraîner dans les pratiques commerciales abusives des fournisseurs, nous exposant ainsi à des risques réputationnels et financiers importants.

2.3.2. SUJETS DE GOUVERNANCE À IMPORTANCE LIMITÉE

Gestion des relations avec les fournisseurs (ESRS G1)

La gestion des relations avec les fournisseurs comprend deux éléments clés : (i) Aedifica valorise ses

fournisseurs et attache une grande importance à les traiter équitablement, (ii) Aedifica attend de ses fournisseurs qu'ils agissent de manière responsable et respectent des normes de conduite élevées, et surveille dans ce contexte la relation continue avec ses fournisseurs.

En outre, afin d'assurer la bonne exécution de ses projets de construction, Aedifica attache également une grande importance à la surveillance du risque d'insolvabilité de ses fournisseurs dans le cadre des projets de construction.

Bien que chacun des éléments ci-dessus soit un élément essentiel de la stratégie opérationnelle d'Aedifica et fasse partie de son programme de conformité plus large, ils sont néanmoins moins importants pour nous, tant du point de vue de l'impact que du point de vue financier. Tous les pays dans lesquels nous opérons ont des réglementations strictes (sociales, fiscales, de santé et de sécurité, etc.) et notre chaîne de valeur est relativement limitée. De plus, les fournisseurs ne sont sélectionnés que sur la base de notre politique interne d'approvisionnement, qui comprend une sélection des fournisseurs. Enfin, le portefeuille de projets de développement existants est actuellement relativement réduit.

Engagement politique et activités de lobbying (ESRS G1)

Bien que nous reconnaissons que le lobbying puisse avoir ses mérites dans la gestion proactive des évolutions législatives et dans la maximisation de notre impact positif sur la société en partageant notre expertise et nos connaissances avec le gouvernement en tant que l'un des leaders du marché de l'immobilier de santé, l'engagement politique et les activités de lobbying ne sont pas considérés comme des sujets de durabilité importants pour Aedifica. Cela est dû aux réglementations strictes en matière de corruption (et dans une moindre mesure de lobbying) dans tous les pays où nous opérons, et au fait que nous nous engageons dans le lobbying exclusivement par le biais d'associations sectorielles, ce qui atténue encore davantage les risques potentiels associés à une influence politique directe. Enfin, notre politique de lutte contre la corruption interdit strictement de faire des contributions politiques, renforçant ainsi notre engagement en faveur de pra-

tiques commerciales éthiques et minimisant toute influence induite sur les processus politiques.

Confidentialité des données et cybersécurité (ESRS S4)

Étant donné qu'Aedifica est une société immobilière qui n'a pas accès aux données personnelles des résidents de nos locataires vivant dans nos établissements, son exposition aux risques liés à la confidentialité des données et à la cybersécurité est relativement faible. Toutefois, Aedifica traite certaines données personnelles à une échelle limitée et adhère à cet égard au RGPD et à la législation locale. En particulier, Aedifica gère les données (personnelles) de ses employés, de ses actionnaires (enregistrés) et de ses locataires (dans le

cadre de ses procédures de lutte contre le blanchiment d'argent). Il est donc également essentiel pour Aedifica de mettre en place des mesures solides en matière de protection de la vie privée et de cybersécurité afin de protéger ces données et de se conformer aux réglementations en vigueur. En outre, la cybersécurité reste essentielle pour garantir l'intégrité de notre infrastructure numérique et éviter toute perturbation de nos activités. Une faille de cybersécurité pourrait entraîner des temps d'arrêt opérationnels, des pertes financières et nuire à la réputation d'Aedifica. Toutefois, étant donné que cela n'aurait pas d'impact sur nos locataires et leurs activités, et donc sur la performance de nos actifs, l'importance de ce sujet est plutôt limitée.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Notre cadre RSE

À la suite de notre évaluation de la double matérialité en 2024, nous avons aligné notre politique RSE pour contribuer à atteindre les objectifs de l'entreprise et à aborder nos sujets RSE principaux. Notre politique RSE nous aide à intégrer la durabilité au cœur de tout ce que nous faisons et à nous concentrer sur les sujets sur lesquels nous pouvons avoir le plus grand impact.

Notre politique de responsabilité sociétale des entreprises se concentre sur trois domaines clés : la réduction de notre empreinte environnementale, le renforcement de nos relations avec chaque partie prenante et le maintien de notre image d'organisation attrayante dans laquelle nos collaborateurs peuvent s'épanouir.



Portefeuille

Réduire notre impact environnemental, nos coûts opérationnels et nos risques

- Mesurer et réduire l'impact environnemental
- Minimiser les risques (sécurité, technique, matériaux, etc.)
- Respecter les réglementations (futures) en matière de construction
- Optimiser le confort interne
- Stimuler les investissements éco-efficaces des opérateurs et/ou de tiers
- Répondre aux besoins de logements pour seniors dans le futur



Partenaires

Renforcer nos relations au sein du secteur de l'immobilier de santé

- Optimiser les relations avec les opérateurs
- Partager les connaissances relatives à l'immobilier durable avec le secteur de la santé
- Nous connecter à nos communautés et mieux comprendre les besoins des résidents et des opérateurs



Organisation

Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs

- Investir dans la formation et le développement de nos équipes
- Disposer d'un solide programme de santé et de bien-être
- Rester attractif pour les meilleurs talents du secteur
- Proposer un environnement de travail sain qui valorise la diversité
- Respecter les normes éthiques fondamentales
- Disposer de politiques de gouvernance et de procédures



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4. Nos objectifs RSE

A la suite de l'évaluation de la double matérialité, nous avons aligné notre plan d'action et nous nous sommes engagés à atteindre des objectifs RSE ambitieux. Ces objectifs nous permettent de concentrer nos efforts sur la réduction de notre impact environnemental, et de collaborer avec les principales parties prenantes (telles que les employés, les investisseurs, les résidents, etc.) pour atteindre ces objectifs tout en maintenant des pratiques commerciales responsables.

Dans les chapitres « Business Review », vous pouvez suivre notre progression dans la réalisation de ces objectifs.



Reporting non financier

Aedifica n'est pas soumise à la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises (CSRD) ou à la taxonomie européenne. Cependant, depuis plusieurs années, Aedifica a conçu son rapport financier annuel de manière à inclure non seulement des informations financières, mais aussi des divulgations non-financières détaillées. Nous continuons à surveiller de près l'évolution du cadre législatif et en tenons compte dans la définition et la mise en œuvre de notre stratégie RSE.

Ce rapport financier annuel contient une quantité substantielle d'informations relatives à la RSE. Comme l'année dernière, Aedifica ne publiera donc pas de rapport RSE distinct, mais uniquement un rapport de données environnementales (« Environmental Data Report ») en juin 2026, qui fournira une mise à jour de notre performance environnementale, y compris des indicateurs clés de performance.

PORTEFEUILLE



Objectifs

Atteindre zéro émission nette pour notre portefeuille immobilier d'ici 2050

Appliquer la stratégie d'évaluation des bâtiments (EB) à 100% de nos biens en exploitation

Mener une évaluation des risques liés au changement climatique

PARTENAIRES



Augmenter le taux de réponse des opérateurs qui participent aux enquêtes d'engagement

Mettre en œuvre un programme de sensibilisation écologique destiné aux locataires

Organiser des Journées Opérateurs dans chaque région, tous les trois ans

Organiser chaque année des Journées Communautaires pour les employés

ORGANISATION



Lancer l'Aedifica Academy dans toutes les régions

Mener une enquête de satisfaction annuelle à destination du personnel

Organiser une formation éthique annuelle obligatoire pour les employé(e)s

Mettre en œuvre un programme de santé et de bien-être pour nos employés

Mesures prises en 2025

Évaluation du portefeuille à l'aide du CRREM et fixation d'un objectif intermédiaire pour 2030 (les objectifs ont été fixés pour les responsables des pays et pour le comité exécutif).

En cours. Une plateforme à l'échelle du Groupe a été mise en place pour soutenir l'évaluation de la conformité.

Évaluation des risques physiques et de transition liés au changement climatique réalisée et intégrée dans la revue stratégique annuelle des bâtiments.

Nouvelle enquête sur l'engagement des opérateurs menée en 2025, avec un taux de participation en amélioration à près de 50 %.

L'annexe sur les baux verts a été ajoutée à la fois aux baux nouvellement signés et à plusieurs baux existants.

Journées Opérateurs organisées en Belgique et aux Pays-Bas.

Journées Communautaires organisées en Belgique et en Finlande. 59 employés ont effectué presque 200 heures de leur temps.

Lancement de l'Aedifica Academy pour toutes les équipes. Plus de 3.150 heures de formation offertes aux employés.

Avec un taux de participation de 94% et un Trust Index Score de 85%, 9 employés sur 10 recommanderaient cette entreprise comme lieu de travail idéal.

100% des employés ont reçu une formation en matière d'éthique.

Initiatives pour améliorer la communication, la cohésion sociale et l'engagement des employés.

Statut

en bonne voie

en bonne voie

✓ 44

✓ 54

en cours 55

en cours 55

✓ 56

✓ 64

✓ 62

✓ 64 & 66

en cours

130 kWh/m²

intensité de l'utilisation nette d'énergie
objectif pour 2030

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

Chaîne de valeur

EDM

Notre cadre RSE

Nos objectifs RSE

ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Notations ESG

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5. ODD et Pacte mondial des Nations Unies

Les objectifs de développement durable des Nations Unies sont considérés comme un plan directeur pour un meilleur avenir plus durable pour tous. Couvrant un large éventail de sujets de développement durable tels que la pauvreté, la santé, l'éducation, le changement climatique et la dégradation de l'environnement, les ODD appellent les gouvernements, les organisations et la société civile à agir. Chez Aedifica, nous utilisons les ODD comme cadre général pour élaborer notre stratégie RSE, concentrant nos efforts sur quatre aspects auxquels nous pouvons contribuer significativement.

LA CONTRIBUTION D'AEDIFICA

5. Égalité entre les sexes

Aedifica s'efforce d'assurer l'égalité des chances pour les employés à tous les niveaux de notre organisation. Nous surveillons l'engagement des employés et les possibilités de formation et réalisons une analyse annuelle sur l'écart de rémunération entre les sexes afin de réduire les inégalités. Au sein de notre chaîne d'approvisionnement et de nos interactions avec les autres parties prenantes, nous promovons au maximum la diversité et l'égalité des chances.

7. Énergie propre et d'un coût abordable

Investir dans l'efficacité énergétique est indispensable pour atteindre notre objectif de réduction de notre empreinte environnementale. De ce fait, nous investissons dans des technologies avancées qui réduisent la consommation énergétique, dans des sources d'énergies renouvelables sur nos sites comme l'énergie solaire. En outre, nous évaluons l'intensité énergétique de l'ensemble de notre portefeuille afin d'identifier les opportunités et de sensibiliser les opérateurs à leur inefficacité relative.

12. Consommation et production responsables

Nous avons présenté un passeport de matériaux pour chaque grand projet de (re)développement

et de rénovation afin de mieux gérer les ressources naturelles utilisées pour les travaux de construction. Ce passeport de matériaux fournit des informations détaillées sur les matériaux utilisés, ce qui nous aidera à comprendre nos modes de consommation et à promouvoir une consommation et une production responsables. Nous sensibilisons davantage nos locataires pour réduire considérablement la production de déchets dans le cadre de leurs activités et augmenter le recyclage le plus possible.

13. Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques

Nous avons développé un cadre d'évaluation des bâtiments qui comprend l'évaluation des risques liés au changement climatique afin de mieux comprendre l'impact du changement climatique sur notre organisation et nos opérateurs. Nous collaborerons avec les autorités locales pour créer des communautés résilientes. Notre trajectoire pour atteindre la neutralité environnementale pose les bases pour réduire chaque année un peu plus nos émissions de gaz à effet de serre, en visant à réaliser notre objectif ultime d'atteindre des émissions de gaz à effet de serre nettes nulles d'ici 2050.

Pacte mondial des Nations Unies

En plus de son engagement en faveur des ODD, Aedifica a adhéré au Pacte mondial des Nations Unies, l'initiative des Nations Unies en matière de responsabilité sociale des entreprises, et à ses principes dans les domaines des droits humains, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption.



United Nations
Global Compact

6. Excellentes notations ESG

Aedifica a participé à des évaluations ESG réalisées par des agences de notation indépendantes afin d'évaluer et d'améliorer ses efforts et sa communication en matière de développement durable et de contrôler sa résilience face aux risques à long terme et aux risques ESG. Ces évaluations ont été menées dans le cadre de l'EPRA Sustainability Reporting et du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). D'autres agences de notation publient également des rapports sur la performance d'Aedifica en matière de développement durable, comme Sustainalytics et MSCI.

Les scores attribués à Aedifica en 2025 démontrent une fois de plus que notre approche RSE est sur la bonne voie. Pour le GRESB¹, nous avons obtenu 75/100 pour l'année de référence 2024, soulignant l'engagement ferme du Groupe en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme. Dans la catégorie « Healthcare Listed », Aedifica continue d'afficher de solides performances ESG, se classant dans la moitié supérieure d'un groupe de pairs en croissance et de plus en plus concurrentiel.

Alors qu'Aedifica a maintenu son excellente note de risque Sustainalytics « négligeable » (9,55), le Groupe a encore amélioré sa note MSCI, qui est passée à « AAA ».

Par ailleurs, le reporting d'Aedifica sur ses efforts en matière de responsabilité sociétale en 2024 (publié dans le rapport annuel d'avril 2025 et le rapport des données environnementales de juin 2025) a reçu pour la 6^{ème} fois de manière consécutive le « EPRA sBPR Gold Award ».

AAA
Score MSCI

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Silver + meilleure amélioration
GRESB	75 **	75 **	75 **	68 **	66 **	57*	-
Sustainalytics Risk Rating	Négligeable (9,6)	Négligeable (9,3)	Faible (11,1)	Faible (11,1)	Faible (11,9)	Faible (17,8)	-
MSCI	AAA	A	A	A	BBB	BB	BB

1. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un indice de référence indépendant qui évalue la politique de développement durable des sociétés immobilières.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Business Review

OULU SATAMATIE 34
SERVICE COMMUNITY À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



La communauté de services Satamatie à Oulu illustre parfaitement comment des établissements de soins modernes peuvent renforcer les capacités régionales en matière de soins tout en offrant aux personnes âgées un cadre de vie digne, sûr et socialement enrichissant.

Situé dans le quartier historique du port de Toppi-lansalmi, le projet a transformé un ancien entrepôt en un campus de soins contemporain et pérenne, témoignant ainsi de l'engagement d'Aedifica à construire des infrastructures de soins durables et à fort impact social.

La rénovation a préservé les éléments clés de la structure portuaire d'origine tout en intégrant des normes de construction modernes, des systèmes à haute efficacité énergétique et une conception modulaire permettant aux fonctions de soins d'évoluer au fil du temps.



OULU SATAMATIE 34 - SERVICE COMMUNITY À OULU (FI)

Portefeuille
pages 34>50

Partenaires
pages 51>58

Organisation
pages 59>67

Financial review
pages 68>86


618

établissements
de soins


140

groupes
d'opérateurs


130

employés



361mio €
revenus locatifs 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

PORTEFEUILLE



LOUGHSHINNY - MAISON DE REPOS À SKERRIES (IE)



OULU SATAMATIE 34 - SERVICE COMMUNITY À OULU (FI)

Nos types d'établissements

Maisons de repos

Les maisons de repos offrent un lieu de résidence de longue durée aux personnes âgées nécessitant une assistance permanente, une assistance dans le cadre de la vie quotidienne et des soins infirmiers ou paramédicaux.

Logements pour seniors

Les logements pour seniors s'adressent aux personnes âgées qui souhaitent vivre de manière autonome tout en ayant accès, à la demande, à des soins et des services. Les établissements de soins se composent d'unités de logement individuelles dans lesquelles les personnes âgées vivent de manière autonome, avec des services communs disponibles en option.

Crèches

Dans le nord de l'Europe, nous investissons également dans des crèches, soit en tant que centres autonomes,

soit en combinaison avec d'autres structures de soins ou scolaires. Ces crèches (« écoles maternelles ») qui offrent un accueil de jour sont organisées pour les enfants de 0 à 6 ans.

Établissements de soins pour senior à vocation mixte

Les établissements de soins pour personnes âgées à vocation mixte combinent au sein d'un même établissement (ou de plusieurs établissements sur un seul site) des unités d'habitation pour les seniors nécessitant une assistance permanente et pour les seniors autonomes souhaitant des soins et des services sur demande. Nous investissons également dans des campus de soins dans lesquels, outre les soins aux personnes âgées, d'autres fonctions de soins complémentaires sont proposées : par exemple des centres de soins de jour, des centres médicaux, des cabinets médicaux, des crèches, des logements pour personnes handicapées, etc.

Autres établissements de soins

Les autres établissements de soins de notre portefeuille sont destinés à diverses activités de soins, (certaines combinées ou non avec du logement), et à divers groupes cibles qui, (sans distinction d'âge) ont des besoins de soins importants ou spécifiques en raison d'un handicap, d'une maladie ou d'autres circonstances liées à des violences domestiques, dépendances, accueil d'urgence pour enfants, enseignement spécialisé, etc.



THE FERN DEAN - MAISON DE REPOS À DUBLIN STEPASIDE (IE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Notre portefeuille

1.1 Notre portefeuille au 31 décembre 2025

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

	# Sites	Superficie totale (m ²)	# Résidents	# Enfants	Juste valeur des immeubles de placement en exploitation ²	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Rendement brut ³
Belgique	79	505.527	8.238	-	1.255.280.029 €	73.981.058 €	70.788.735 €	5,9%
Allemagne	99	603.160	10.097	-	1.190.020.000 €	66.847.429 €	67.545.024 €	5,6%
Pays-Bas	68	331.628	3.111	-	693.910.000 €	43.174.927 €	43.851.407 €	6,2%
Royaume-Uni	117	350.667	7.652	-	1.092.590.021 £ 1.252.567.052 €	70.674.008 £ 81.022.096 €	76.387.719 £ 87.572.409 €	6,5%
Finlande	230	327.508	4.546	12.697	1.233.640.000 €	74.990.076 €	72.915.728 €	6,1%
Irlande	22	117.368	2.306	-	432.802.303 €	24.339.740 €	23.645.400 €	5,6%
Espagne	3	20.624	440	-	34.125.000 €	1.884.388 €	1.906.000 €	5,5%
Droits d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold »					78.919.796 €			
Réserve foncière					11.605.971 €			
Total	618	2.256.482	36.390	12.697	6.182.870.152 €	366.239.713 €	368.224.701 €	6,0%

618

établissements de soins

2.256.500

m²

36.400

résidents

12.700

enfants

6,0%

rendement brut moyen

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

2. Y compris les actifs destinés à 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 »).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partners
- Organisation
- Financial review

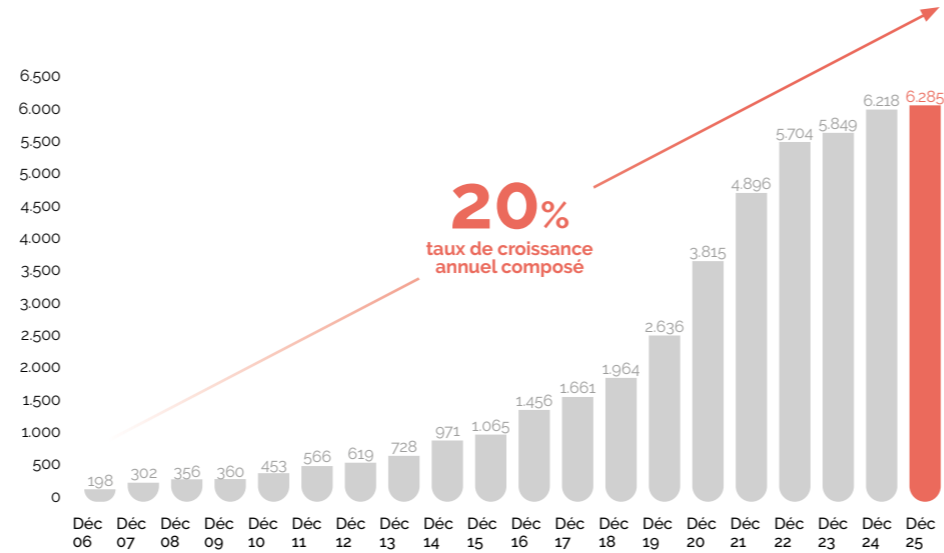
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

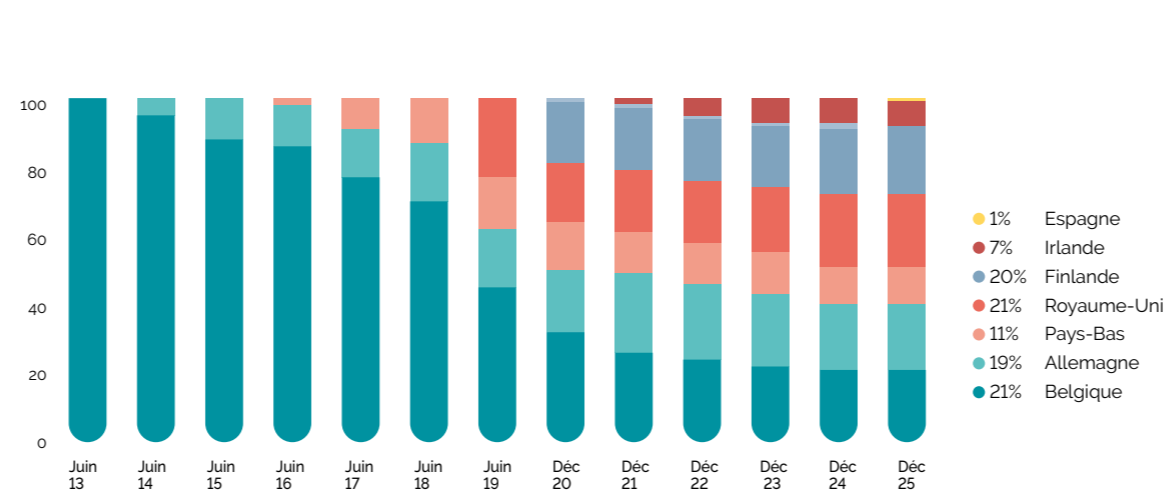
ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

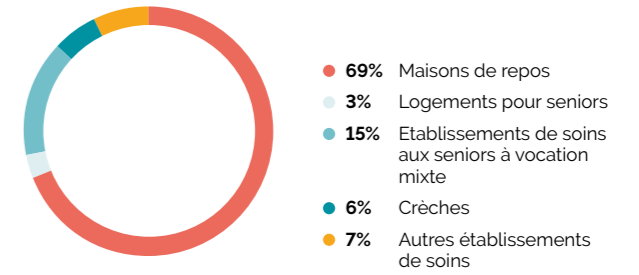
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN JUSTE VALEUR (EN MILLIONS €)



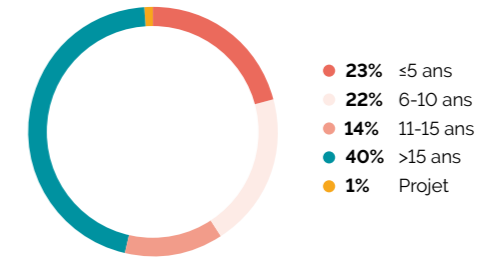
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN JUSTE VALEUR (%)



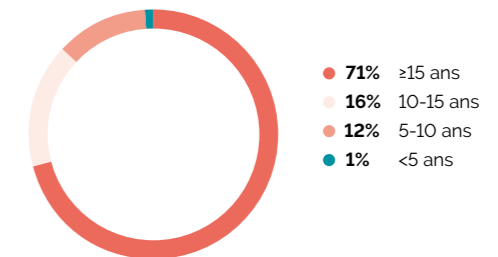
RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE EN JUSTE VALEUR (%)



ÂGE DES IMMEUBLES EN M²



RÉPARTITION DE LA DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX EN JUSTE VALEUR (%)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partners
- Organisation
- Financial review

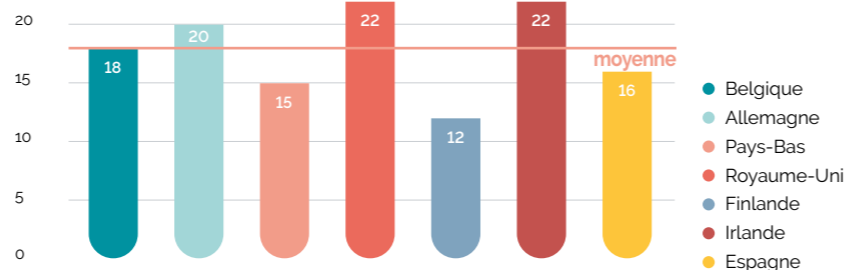
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE PONDÉRÉE DES BAUX (EN ANNÉES)



18 ans
WAULT

100%
taux d'occupation global

Valeur assurée

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 6.798 millions €.

Répartition des immeubles (en juste valeur)

Aucun des immeubles du portefeuille d'Aedifica ne représente plus de 3% des actifs consolidés.

TAUX D'OCCUPATION ET TAUX D'EFFORT DES OPÉRATEURS EN CONSTANTE AUGMENTATION

Témoignant de la résilience du secteur, les exploitants 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 sont de 91% et affichent une tendance à la hausse.

Le tableau à droite présente les taux d'occupation des opérateurs, ainsi que leur croissance à périmètre constant (like-for-like, exprimée en points de base), pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter un volume suffisant de données pertinentes au 30 septembre 2025. Seuls les actifs « stabilisés »¹ sont pris en compte dans ce tableau. En Allemagne en particulier, on observe une forte reprise des taux d'occupation à 90 %, avec une croissance annuelle à périmètre constant de près de 4 %.

En outre, plusieurs régions clés pour lesquelles le Groupe a collecté un volume suffisant de données pertinentes affichent des taux d'effort³ solides. Au 30 septembre 2025, le taux d'effort sur douze mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,4x, tandis que celle du portefeuille irlandais s'élevait à 1,8x.

Taux d'occupation des opérateurs	30/09/2025	Croissance annuelle (en points de base)	Taux de couverture ²
Belgique	94%	+45	99%
Allemagne	90%	+364	98%
Pays-Bas	87%	+51	89%
Royaume-Uni	91%	-68	100%
Irlande	96%	+140	100%

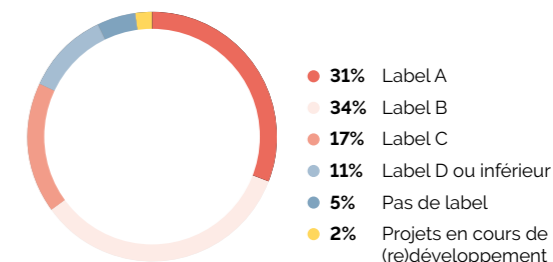
Taux d'effort	30/09/2025	Taux de couverture ²
Belgique	1,4	82%
Allemagne	1,6	65%
Royaume-Uni	2,4	100%
Irlande	1,8	100%

1. 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.

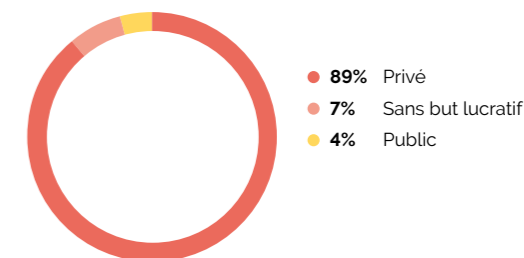
2. Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé au 30 septembre 2025.

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

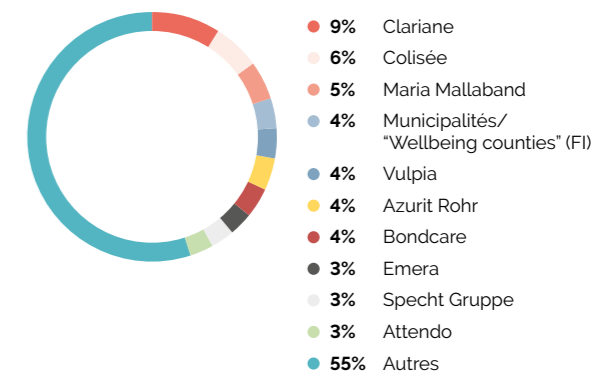
RÉPARTITION DES NIVEAUX DE CPE (% DE LA SURFACE TOTALE EN M²)



RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR SECTEUR DE LOCATAIRES (%)



RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE DE LOCATAIRES (%)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partners
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

RÉPARTITION DES LOYERS CONTRACTUELS PAR GROUPE DE LOCATAIRES

Groupe de locataires	Nombre de sites	31/12/2025	31/12/2024
Belgium	79	20%	20%
Armonea ¹	21	6%	6%
Korian Belgium ²	25	6%	6%
Vulpia	15	4%	4%
Autres <1%	18	4%	2%
Allemagne	99	18%	18%
Azurit Rohr	23	4%	4%
Residenz Management ³	15	3%	3%
Vitanas ⁴	10	2%	2%
Specht & Tegeler	6	1%	1%
Emeis ⁵	5	1%	1%
Autres <1%	40	7%	6%
Pays-Bas	68	12%	11%
Korian Netherlands ²	21	3%	3%
Martha Flora	9	1%	1%
NNCZ	5	1%	1%
Compartijn ⁴	5	1%	1%
Autres <1%	28	6%	5%



OULU SATAMATIE - SERVICE COMMUNITY À OULU (FI)

Groupe de locataires	Nombre de sites	31/12/2025	31/12/2024
Royaume-Uni	117	22%	23%
Maria Mallaband	18	5%	5%
Bondcare	21	4%	4%
North Bay Group	22	3%	3%
Welltower	15	2%	3%
Emera ⁶	7	1%	2%
Oyster Care Homes	4	1%	1%
Anchor Hanover Group	5	1%	1%
Renaissance	9	1%	1%
Autres <1%	16	3%	3%
Finlande	230	20%	19%
Gemeenten/ Welzijnsdistricten	36	4%	4%
Attendo	33	3%	3%
Mehiläinen	23	2%	2%
Norlandia	18	2%	1%
Touhula	23	1%	1%
Pilke	22	1%	1%
Autres <1%	75	7%	6%
Irlande	22	7%	7%
Bartra Healthcare	4	2%	2%
Virtue ⁶	8	2%	2%
Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
Autres <1%	7	2%	2%
Espagne	3	1%	0%
Bartra Healthcare	2	0%	0%
Neurocare Home	1	0%	-
Total	618	100%	100%

1. Part du groupe Colisée.
2. Part du groupe Clariane.
3. Part du Specht Gruppe.
4. Part du groupe Domidep.
5. Part du groupe Emeis.
6. Part du groupe Emera.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par environ 140 groupes de locataires. Quatre groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Clariane, Emera, Emeis et Vivalto. 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	31/12/2025	31/12/2024
Groupe Clariane		47	9%	9%
	Belgique	25	6%	6%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	21	3%	3%
Groupe Emera		16	3%	4%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	2%
	Irlande	8	2%	2%
Groupe Emeis		15	3%	3%
	Belgique	4	<1%	1%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	6	<1%	1%
Groupe Vivalto		4	1%	0%
	Belgique	3	<1%	0%
	Irlande	1	0%	0%



HEERENHAGE - MAISON DE REPOS À HEERENVEEN (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 Notre programme d'investissement au 31 décembre 2025

Programme d'investissement (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2025	Inv. futur
Projets en cours		249	93	157
Réception 2026		144	75	69
DE		5	4	2
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	2
UK		26	12	14
Lavender Villa	Emera	7	1	6
St. Joseph's	Emera	3	2	1
The Mount	Hamberley Care Homes	16	9	7
FI		70	36	34
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	53	25	29
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	11	7	4
Finlande – pipeline « autres »	Locataires multiples	6	5	2
IE		43	25	18
Limerick centre d'oncologie	UPMC & Bon Secours	27	9	17
Sligo Finisklin Road ^{2,3}	Coolmine Caring Services Group	16	16	0
Réception 2027		88	12	76
DE		29	9	20
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	9	20
IE		59	3	56
Crumlin	Bartra Healthcare	34	1	33
Kilcoole	Muskerry	25	2	22
Réception 2030		17	0	17
BE		17	0	17
Coham	Korian	17	0	17
Forward purchases & acquisitions soumises à des conditions suspensives		27	0	27
Réception 2026		13	0	13
NL		13	0	13
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
Réception 2027		14	0	14
UK		14	0	14
Homefield	Emera	14	0	14
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 31/12/2025		276	89	187
Variation de juste valeur			5	
Arrondis et autres			8	
Montant au bilan			102	

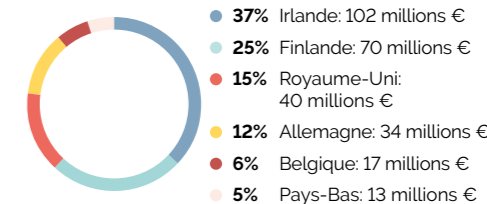
6,5%

rendement net moyen sur coût du pipeline

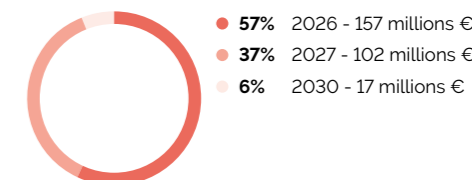
En 2025, 22 nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement (pour un montant total d'environ 215 millions € ; voir page 69), tandis que 11 projets du pipeline ont été achevés (pour un montant total d'environ 96 millions € ; voir page 70).

Après le 31 décembre 2025, trois nouveaux projets de développement en Allemagne et en Finlande, représentant un montant total de 29 millions €, ont été annoncés, tandis que deux projets de développement en Finlande et en Irlande, pour un montant d'environ 23 millions €, ont été achevés (voir page 72).

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PIPELINE (%)



DATE D'ACHÈVEMENT PRÉVUE DU PIPELINE (%)



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 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).

2. Bien qu'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.

3. Ce projet a été achevé après le 31 décembre 2025 (voir page 72).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3 Tendances du marché¹

Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne, 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 environ 60 millions de personnes d'ici 2060. Cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé au cours des prochaines décennies, 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 prestataires de soins privés gèrent environ 34 % du nombre total de lits dans les maisons de repos. Ce segment privé en pleine croissance car ces prestataires de soins étendent leurs activités tant sur les marchés domestiques qu'étrangers.

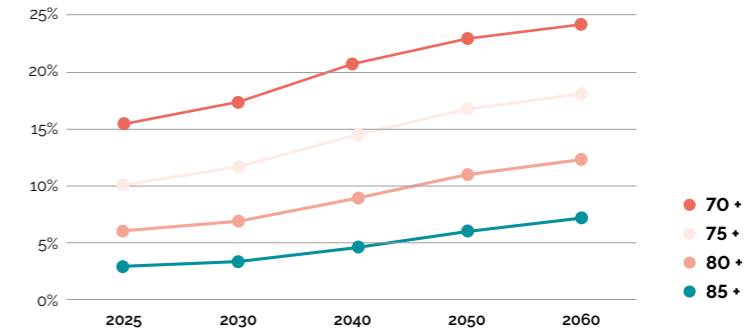
Les gouvernements européens sont confrontés au défi de répondre à plusieurs besoins sociétaux clés. Dans ce contexte, ils se concentrent de plus en plus sur le financement des soins et de la dépendance que sur les prestations de soins en tant qu'opérateurs publics. En outre, tant les opérateurs privés que publics devront compter de plus en plus 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 à une augmentation des coûts résultant

de l'inflation depuis 2022 (impactant sur les salaires et les autres coûts opérationnels). A l'inverse, après une baisse à la suite de la pandémie de COVID-19, le taux d'occupation des opérateurs reviennent à leurs niveaux d'avant la pandémie. Combinée à une augmentation des revenus par résident, cette évolution améliore progressivement la santé financière des opérateurs.

Au niveau européen, le volume d'investissement dans l'immobilier de santé a fortement augmenté ces dernières années. Par exemple, le volume d'investissement dans les maisons de repos en Europe est passé d'environ 3,5 milliards € en 2017 à plus de 8 milliards € en 2021. Bien que les volumes d'investissement en Europe aient considérablement diminué en 2023 en raison de l'augmentation des coûts de financement, cette tendance à la hausse devrait s'accélérer à moyen et long terme. En effet, la tendance démographique du vieillissement de la population devrait s'accélérer à partir du milieu des années 2020, tandis que le développement de nouvelles infrastructures de santé semble ralentir à court terme. Les rendements de référence des maisons de repos ont été soumis à une décompression en 2023 et 2024, avec une hausse de 50 à 100 points de base, avec des différences d'ampleur entre les pays.

Viellissement de la population en Europe (%)²



LA POPULATION DE PERSONNES ÂGÉES DE 80 ANS ET PLUS VA DOUBLER EN EUROPE POUR ATTEINDRE 60 MILLIONS D'ICI 2060. CETTE TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE STIMULERA DAVANTAGE LA DEMANDE EN IMMOBILIER DE SANTÉ, EN PLUS DU BESOIN URGENT DE REMPLACER LES PROPRIÉTÉS OBSOLÈTES ET DE LES ADAPTER AUX BESOINS FUTURS.



Charles-Antoine van Aelst
CIO

1. Cette section a été établie par Aedifica sur la base des informations fournies par les experts évaluateurs.
2. Ce graphique a été préparé à partir d'informations publiquement disponibles auprès d'Eurostat et de l'Office britannique des statistiques nationales.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET
CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

Belgique



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **5,6%** actuellement
à **10,2%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

150.000 unités réparties
dans **1.500** maison de repos

DEMANDE FUTURE¹

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 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 en maison de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, 38 % par le secteur sans but lucratif et 32 % par des opérateurs privés. Il existe toutefois des différences régionales : en Flandre, le secteur sans but lucratif gère 54 % des lits, le secteur public 25 % et le secteur privé 21 %. En Wallonie, les opérateurs privés représentent 46 % des lits, les secteurs public et sans but lucratif en gérant respectivement 29 % et 25 %. À 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

215 millions €
en 2025 (170 millions € en 2024)

RENDEMENT NET «PRIME»

5,1 - 5,5%

AUTRES REMARQUES

Bien que la Belgique s'oriente progressivement vers des soins à domicile pour les personnes âgées, le recours aux services formels d'aide à domicile reste relativement faible par rapport aux pays voisins, avec seulement 5 à 8 % des seniors bénéficiant d'une telle aide selon les régions. Parallèlement, le vieillissement de la population met en évidence une pénurie persistante de capacités globales en matière de soins.

Allemagne



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **7,2%** actuellement
à **10,5%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

985.000 unités réparties
dans **16.115** maison de repos

DEMANDE FUTURE¹

Selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 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 détiennent actuellement qu'une part de marché de 14%.

VOLUME D'INVESTISSEMENT

1,2 milliards €
en 2025 (1,3 milliards € en 2024)

RENDEMENT NET «PRIME»

environ **5,1%**

AUTRES REMARQUES

Le marché allemand de l'immobilier de santé devrait connaître une croissance stable tout au long des années 2025 et 2026, portée par des tendances démographiques favorables et un intérêt soutenu des investisseurs. Les segments clés tels que les maisons de repos et les résidences services restent attractifs en raison de leur résilience et d'une demande structurelle à long terme. Cependant, les possibilités de créer de nouvelles capacités d'accueil en maison de repos sont limitées par le manque de terrains disponibles, ainsi que par le coût élevé des parcelles et des matériaux de construction. Par conséquent, les investissements se concentrent actuellement davantage sur les sites existants et les projets de rénovations. Les considérations ESG et les modèles de soins hybrides influencent également les stratégies d'investissement.

Pays-Bas



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **5,5%** actuellement
à **10,2%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

125.000 unités réparties
dans **2.400** maison de repos

DEMANDE FUTURE¹

Selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050 pour fournir le même niveau de soins qu'aujourd'hui (en plus du réaménagement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes).

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 d'une capacité moyenne de 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé soit encore faible par rapport au secteur à but non lucratif, le secteur privé a connu une croissance considérable ces dernières années.

VOLUME D'INVESTISSEMENT

500 millions €
en 2025 (650 millions € en 2024)

RENDEMENT NET «PRIME»

environ **4,75%**



HEERENHAGE - MAISON DE REPOS
À HEERENVEEN (NL)

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET
CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

Royaume- Uni



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **5,2%** actuellement
à **9,6%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

481.000 unités réparties
dans **11.400** maison de repos

DEMANDE FUTURE¹

Une population de plus en plus âgée et ayant des besoins en matière de santé plus importants va considérablement stimuler la demande de biens immobiliers en matière de santé au Royaume-Uni dans un avenir proche. Les estimations prévoient un déficit de plus de 200.000 lits d'ici 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 en lits, tandis que les dix premiers en détiennent 18%.

VOLUME D'INVESTISSEMENT

4,9 milliards £
en 2025² (1,9 milliards £ en 2024)

RENDEMENT NET «PRIME»

4,5% (6,5% - 7,5% pour le marché
immobilier intermédiaire)

AUTRES REMARQUES

Le marché britannique des soins aux personnes âgées est financé par un mélange de fonds publics (autorités locales et National Health Service) et privés (personnes payant elles-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 finance les personnes âgées ayant des besoins de soins continus (9%).

Finlande



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **6,3%** actuellement
à **11,1%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

80.000 unités réparties
dans **2.650** maison de repos

DEMANDE FUTURE¹

La demande en matière d'immobilier de santé reste élevée, tandis que l'offre est limitée. Les projections démographiques suggèrent que la capacité actuelle devrait presque doubler d'ici 2060 afin de répondre à la demande.

MARCHÉ DES OPÉRATEURS

Les comtés finlandais de services de bien-être (« wellbeing 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%.

VOLUME D'INVESTISSEMENT

390 millions €
en 2025 (390 millions € en 2024)

RENDEMENT NET «PRIME»

environ **5,0%**

AUTRES REMARQUES

Plus de 80% des enfants âgés de 1 à 6 ans sont inscrits à temps plein ou à temps partiel dans une crèche. Environ 28% des crèches sont gérées par des opérateurs privés et leur part de marché devrait augmenter à l'avenir.

Irlande



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **3,6%** actuellement
à **10,6%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

26.000 unités réparties
dans **410** maison de repos
(établissements privés et sans but lucratif)

DEMANDE FUTURE¹

La population âgée en Irlande augmente à un rythme sans précédent. Afin de répondre à la demande, selon l'Institut de recherche économique et sociale (ESRI), les secteurs public et privé/sans but lucratif devront disposer de 21.000 à 28.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos d'ici 2040, en supposant qu'il n'y ait pas de fermeture.

MARCHÉ DES OPÉRATEURS

Environ 20% des lits en maison de repos sont gérés par le secteur public, tandis qu'environ 70% sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les exploitants individuels) et 10% sont gérés par des exploitants à but non lucratif.

VOLUME D'INVESTISSEMENT

162 millions €
en 2025 (55 millions € en 2024)

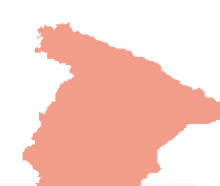
RENDEMENT NET «PRIME»

environ **5,0 - 5,5%**

AUTRES REMARQUES

La quasi-totalité des maisons de repos sont inscrites au programme du «Fair Deal» («Nursing Home Support Scheme» (budget de 1,5 milliard € pour 2025) qui garantit un tarif hebdomadaire par lit. Ce programme est financé par des fonds publics pour couvrir les frais de soins des résidents qui n'ont pas les moyens de les assumer. Certains groupes d'opérateurs cherchent à se diversifier afin de ne plus dépendre entièrement du programme Fair Deal et de trouver de nouveaux secteurs de croissance. Le système dans son ensemble sera soumis à d'importantes pressions en matière de capacité jusqu'en 2040.

Espagne



POPULATION DE 80 ANS ET PLUS

de **6,3%** actuellement
à **10,8%** d'ici 2060

NOMBRE DE LITS EN MAISONS DE REPOS

410.000 lits
dans **5.645** établissements
de soins
et **46.000** lits
supplémentaires en cours de construction

DEMANDE FUTURE¹

Selon les estimations, la capacité actuelle des maisons de repos est insuffisante et environ 200.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2035 pour répondre aux besoins de la population vieillissante. Les 46.000 lits supplémentaires actuellement en construction ne suffiront pas à couvrir la demande.

MARCHÉ DES OPÉRATEURS

43,5% des lits en maisons de repos sont gérés par le secteur privé, 26,5% par le secteur public, 23% par le secteur tertiaire et 8% par des concessions administratives.

VOLUME D'INVESTISSEMENT

1.1 milliards €
en 2025 (310 millions € en 2024)

RENDEMENT NET «PRIME»

environ **5,25%**

AUTRES REMARQUES

Les perspectives pour 2026 restent positives. L'immobilier de santé est considéré comme un secteur refuge grâce à des fondamentaux solides (tels que la démographie) et à un déséquilibre entre l'offre et la demande, en particulier dans les zones très prisées d'Espagne.

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

2. Le volume de transactions au Royaume-Uni pour l'année 2025 ne tient pas compte des transactions Welltower. Les informations publiquement disponibles ne permettant pas de distinguer le prix de transaction relatif à l'immobilier de celui des entités opérationnelles.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partners
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Lutter contre le changement climatique

2.1 Réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille et de celui de nos locataires

Le changement climatique peut entraîner des étés plus chauds sur le continent européen, ce qui pourrait nécessiter des ajustements des bâtiments pour maintenir des températures intérieures confortables pour les résidents. Cet aspect est crucial pour les soins aux personnes âgées, qui sont un groupe vulnérable sensible aux températures élevées. Cette hausse de températures pourrait amener à repenser complètement la conception des bâtiments, en accordant une plus grande attention au refroidissement actif et passif des bâtiments. En outre, le changement climatique peut entraîner une hausse du niveau de la mer et des conditions météorologiques extrêmes qui peuvent endommager les bâtiments, comme les inondations de 2021 qui ont touché certains bâtiments du Groupe en Allemagne.

Le cadre d'évaluation des bâtiments d'Aedifica (voir page 47) qui comprend une analyse de 42 facteurs de risque à différentes étapes du cycle de vie du bâtiment. Dans le cadre de cette évaluation et afin d'atténuer les risques liés au changement climatique, nous avons effectué une évaluation complète des risques liés au changement climatique en 2023 afin de mieux comprendre les risques physiques et de transition pour notre portefeuille.

Cette évaluation des risques liés au changement climatique a été réalisée avec l'aide et l'expertise d'un partenaire externe, ouvrant la voie à un approfondissement ultérieur en interne. La méthodologie est alignée sur la TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) et repose sur des principes similaires aux modèles de risque de catastrophe, en s'appuyant sur des données de modélisation climatique et socio-économique provenant de diverses sources. Ces données climatiques et socio-économiques complètes couvrent les risques physiques tels que les températures extrêmes, la sécheresse,

les incendies de forêt, les inondations (pluviales/ fluviales), le stress hydrique et les cyclones, en plus des risques de transition. Bien que l'évaluation n'ait pas envisagé de stratégies d'atténuation des risques au niveau des actifs, elle a exploré les possibilités liées à l'efficacité énergétique, à l'utilisation des matériaux, à la résilience, à l'innovation et aux nouveaux marchés.

Les prochaines étapes comprennent des actions ciblées, reconnaissant que certains risques physiques nécessitent une intervention gouvernementale, tandis que d'autres peuvent être traités par les opérateurs ou les propriétaires. En réponse aux risques identifiés tels que les inondations fluviales et les températures extrêmes, l'examen stratégique annuel du portefeuille d'investissement comprend désormais un examen approfondi des mesures d'atténuation existantes et recommandées. Cet engagement en faveur d'une gestion proactive des risques souligne notre volonté de relever les défis climatiques dans un paysage dynamique et en constante évolution.

Réduire l'empreinte environnementale de notre portefeuille et de celui de nos locataires

- Le (re)développement de bâtiments économes en énergie
- L'investissement dans des installations économes en énergie
- Le lancement d'outils d'évaluation des bâtiments
- L'engagement pris avec les opérateurs de réduire leur consommation énergétique



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2 Réduire notre impact sur le changement climatique

Afin d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris et de lutter contre la crise climatique, Aedifica s'engage à atteindre zéro émission nette pour l'ensemble de son portefeuille d'ici 2050. La réduction de l'impact du réchauffement de la planète dépendra en grande partie de la poursuite de l'élimination des émissions de gaz à effet de serre résultant de la consommation d'énergie.

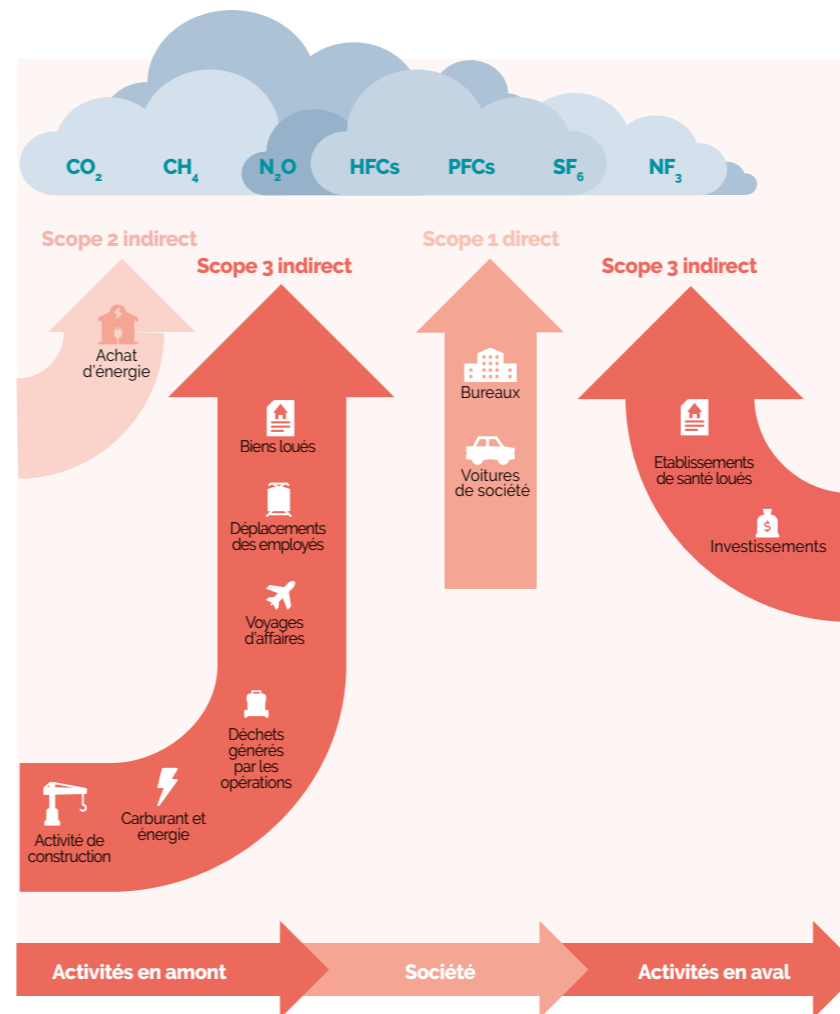
Les émissions de gaz à effet de serre (GES) provenant de nos activités (scopes 1 et 2) sont très limitées. Aedifica n'est pas directement impliquée dans le fonctionnement de ses établissements de soins qui génèrent des émissions en aval du scope 3. Étant donné que les exploitants sont responsables de la gestion et de l'entretien quotidiens des bâtiments (y compris des équipements techniques), ainsi que de l'achat d'électricité, le Groupe n'a qu'un impact limité sur la performance environnementale directe de ses bâtiments. Toutefois, en tant qu'investisseur immobilier de premier plan dans le secteur des soins de santé, Aedifica assume ses responsabilités et collabore activement avec ses exploitants afin de développer, d'entretenir et d'exploiter ses actifs de manière efficace, sûre et durable.

Le terme « zéro émission nette de gaz à effet de serre » désigne non seulement les émissions directes (scope 1), mais aussi les émissions indirectes (scopes 2 et 3). Le plus grand défi pour Aedifica sera de réduire les émissions de GES du scope 3 en aval qui sont plus difficiles à contrôler et qui résultent principalement de la consommation d'énergie des opérateurs et des résidents.

Comme cela nécessite une approche globale et une coopération approfondie avec nos opérateurs, nous avons développé une trajectoire zéro émission nette de GES.

LA RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DE NOTRE PORTEFEUILLE SERA L'UN DES PLUS GRANDS DÉFIS D'AEDIFICA.

Raoul Thomassen
COO



Rapport de données environnementales

à paraître en juin 2026

Evolution de la couverture des données énergétiques ¹

40%
2018

43%
2019

70%
2020

83%
2021

83%
2022

86%
2023

83%
2024

1. Exprimé en pourcentage des mètres carrés des bâtiments faisant l'objet du rapport par rapport au total des mètres carrés des bâtiments du portefeuille d'Aedifica pour l'année considérée.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.3 Notre trajectoire zéro émission de GES nette

Aedifica met en œuvre une trajectoire zéro émission nette de gaz à effet de serre (GES) dans tous les aspects de ses activités commerciales pour atteindre la neutralité climatique. Chacune de ces activités contribue à notre objectif d'atteindre le niveau zéro émission nette de GES d'ici 2050. Ce défi sera de taille et nécessitera une collaboration et un partage de connaissances avec le secteur. Aedifica s'engage à accompagner ses parties prenantes dans le cadre de cette démarche.

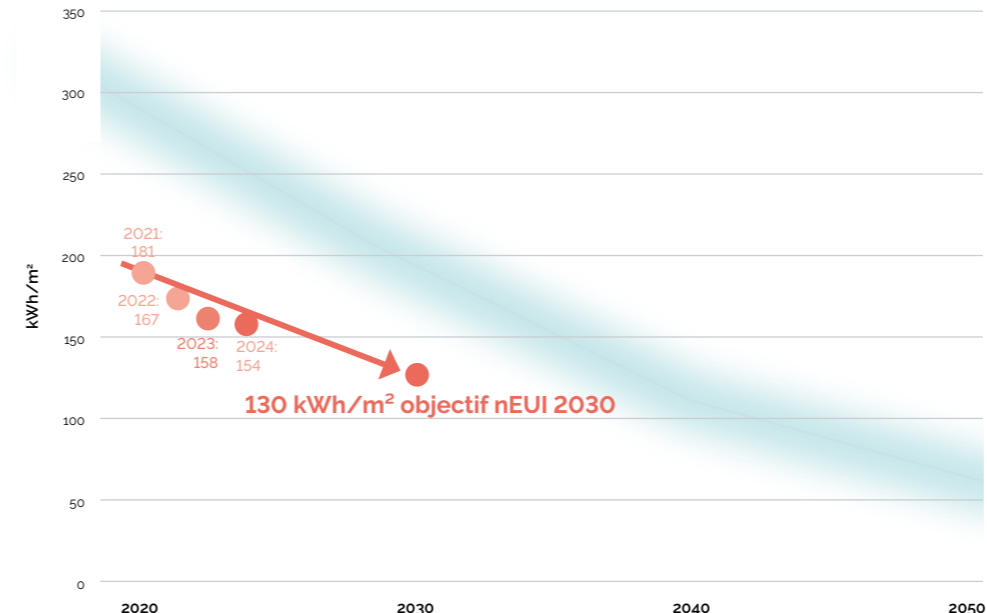
Tout au long de cette décennie, le principal objectif d'Aedifica en tant que propriétaire immobilier est de réduire l'intensité de la consommation énergétique nette (nEUI) de son portefeuille :

- en réhabilitant les bâtiments pour réduire la demande brute d'énergie ;
- en produisant de l'énergie renouvelable sur place pour réduire la demande d'énergie nette du réseau énergétique.

De plus, l'achat d'énergie verte pour répondre à la demande d'énergie nette restante aura un impact positif supplémentaire sur la décarbonisation. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), qui se fonde sur des données scientifiques, sert d'outil et de référence pour l'évaluation annuelle de la performance des bâtiments et pour orienter le développement du portefeuille dans les différents pays où Aedifica opère.

Un objectif intermédiaire a été fixé pour 2030 afin de réduire l'intensité de la consommation énergétique nette pour l'ensemble du portefeuille d'Aedifica à une moyenne de 130 kWh/m², tandis que des objectifs ont également été fixés pour le comité exécutif et les responsables des pays. Les objectifs et les mesures ont été effectués conformément aux définitions du CRREM.

TRAJECTOIRE ZÉRO ÉMISSION NETTE DANS LE SECTEUR DE SANTÉ EUROPÉEN ¹



Activités commerciales

Mesures à prendre au cours de cette décennie

Développement

- Réaliser des analyses du cycle de vie
- Mettre en œuvre des directives de développement durable
- Présenter un passeport de bâtiment pour mesurer le carbone incorporé

Acquisitions et cessions

- Effectuer des évaluations ESG dans le cadre des acquisitions
- Utiliser des trajectoires basées sur le CRREM

Investissements permanents

- Déployer l'outil d'évaluation des bâtiments
- Évaluer les performances
- Fixer des objectifs au niveau des pays et des bâtiments
- Investissements verts

Collaboration avec les opérateurs

- Déployer des contrats de location verts et sensibiliser les opérateurs
- Organiser des Journées des Opérateurs
- Mettre en place des compteurs intelligents

Opérations de gestion

- Contrôler et compenser l'impact carbone
- Sensibiliser le personnel
- Actualiser les politiques en matière de déplacement écologique

154 kWh/m²

Valeur actuelle Aedifica 2024²

130 kWh/m²

objectif nEUI pour 2030

L'intensité de la consommation énergétique nette (nEUI) a diminué d'environ 3 %, passant de 158 kWh/m² en 2023 à 154 kWh/m² en 2024, pondérée en fonction de la surface intérieure brute. Conformément au CRREM, la surface intérieure brute est utilisée pour éviter de fausser l'indicateur avec des surfaces non chauffées telles que les parkings intérieurs. Avec une couverture de 83 % des données énergétiques, cet indicateur fournit une image solide de l'efficacité énergétique de notre portefeuille.

Le manque de normalisation des codes de mesure peut avoir un impact majeur sur le calcul de cet ICP : sur la base d'une définition alternative utilisant la surface de plancher brute ou la surface extérieure brute, l'intensité de notre consommation nette d'énergie en 2024 diminuerait à 144 kWh/m².

1. La bande passante montre les trajectoires combinées que les différents gouvernements se sont engagés à suivre pour le secteur de la santé dans leur pays (les huit pays où Aedifica opère) dans le cadre de l'Accord de Paris, exprimé en intensité de la consommation énergétique nette (kWh/m²).

2. Les données d'émission font référence à l'année 2024 et seront mises à jour dans le rapport de données environnementales (Environmental Data Report) qui sera publié en juin 2026.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.4 Le cadre d'évaluation des bâtiments

Aedifica a développé un cadre d'évaluation des bâtiments pour structurer le contrôle de la qualité de chaque immeuble. Bien qu'Aedifica ne soit pas directement impliquée dans le fonctionnement de nos établissements de soins, nous avons un impact sur la façon dont les infrastructures sont conçues, construites et entretenues conformément à l'évolution des réglementations et aux techniques de construction actuelles. Le cadre d'évaluation des bâtiments repose sur trois piliers : le suivi adéquat de l'état d'entretien général et le caractère durable de nos bâtiments (y compris la consommation d'énergie), ainsi que leur conformité à toutes les réglementations applicables.

Le pilier durabilité du cadre d'évaluation des bâtiments fournit aux équipes locales d'Aedifica une feuille de route pour minimiser l'impact environnemental de leur portefeuille respectif. Ce cadre définit les exigences techniques pour les futurs développements en matière d'efficacité énergétique et d'éléments environnementaux (mesures visant à réduire la consommation d'eau et à améliorer la biodiversité par exemple), mais aussi de critères de santé (comme les débits de ventilation pour la qualité de l'air) et de qualité de vie pour les résidents (comme l'accessibilité). Généralement, les projets de développement aux Pays-Bas respectent déjà la plupart de ces critères. En effet, la version néerlandaise de notre cadre de développement durable est similaire aux normes GPR.

De plus, dans le cadre de l'évaluation des bâtiments, nous procédons également à l'examen de 42 facteurs de risque. Pour chaque projet de développement, acquisition et investissement, nous évaluons un éventail de risques potentiels, notamment la perte de l'usage général du bâtiment, le risque d'inondation, le risque de stabilité, le risque d'incendie, le risque d'explosion, l'impact environnemental, la certification en matière d'énergie/de durabilité et les aspects relatifs à la santé et à la sécurité.

Cadre d'évaluation des bâtiments



Entretien

- Évaluations détaillées de l'état des lieux et des sites selon les principes de la norme NEN2767.
- Visites sur sites menées par notre équipe opérationnelle ou par des tiers indépendants.
- Approche uniforme dans les pays où Aedifica opère.
- Suivis avec les opérateurs.



Durabilité

- Collecte des données énergétiques sur une base annuelle.
- Évaluation des progrès de la trajectoire zéro émission nette de GES à l'aide de l'outil CRREM, fondé sur des données scientifiques.
- Évaluation de l'adaptation aux risques liés au changement climatique.
- Définition et mise en œuvre des directives de développement durable par pays.
- Les données des labels énergétiques et des audits énergétiques permettent de prendre des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique (en ce compris la génération d'énergie renouvelable sur site) ainsi que des informations sur les trajectoires CRREM par bâtiment.



Conformité

- Cadre réglementaire et de risque à travers une matrice normalisée (adaptée aux réglementations locales et régionales) : les bâtiments sont évalués au niveau de leur conformité ; cela concerne notamment les permis de construire, la certification des ascenseurs ou l'évaluation des risques d'inondation.
- Assurer la conformité de la structure et des installations afin de garantir la santé et la sécurité des résidents et du personnel en contrôlant et en soutenant les opérateurs dans le cadre de leurs responsabilités en matière de gestion technique des bâtiments.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partners
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.5 Améliorer la certification des bâtiments

Afin d'évaluer correctement la performance énergétique intrinsèque des actifs de notre portefeuille, nous recueillons en permanence des informations auprès de nos opérateurs et les utilisons pour comparer leur performance environnementale relative. Pour ce faire, nous comparons la consommation d'énergie réelle avec les niveaux d'énergie définis dans la norme CPE¹ applicable.

Les CPE ont été introduits pour la première fois dans le cadre de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et continueront à jouer un rôle important à l'avenir dans le cadre des réglementations européennes en matière de taxonomie. Les CPE fournissent une évaluation indépendante de l'efficacité énergétique d'un bâtiment en offrant non seulement une note, mais aussi une estimation de son intensité énergétique. Les bâtiments dont le CPE est de niveau C ou supérieur sont considérés comme conformes aux normes et aux objectifs du pays.

Depuis l'identification des certificats existants dans notre portefeuille en 2020, nous avons été en mesure de compiler une vue d'ensemble complète. En 2025, nous avons augmenté la couverture CPE à 93% des immeubles de placement en exploitation du Groupe (y compris les actifs classés comme détenus en vue de la vente²). Cela donne une image robuste du portefeuille, en tenant compte du fait que 2% des immeubles de placement sont des projets en cours de (re) développement. La proportion de CPE de niveau C ou supérieur a augmenté de 1% au cours de l'année.

En nous appuyant sur les conclusions de notre étude sur le CPE, nous avons élaboré une feuille de route claire afin d'améliorer structurellement l'efficacité énergétique du portefeuille :

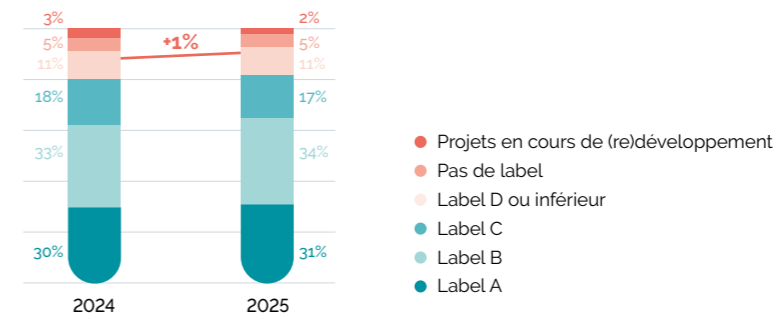
- Pour les nouveaux développements, le cadre de développement durable nous aidera à atteindre nos objectifs en matière d'intensité énergétique.
- Sur la base du cadre d'évaluation des bâtiments existants, nous étudierons des plans de rénovation avec les exploitants.
- Le financement par le biais d'instruments financiers durables facilitera les investissements dans de nouveaux projets de développement durables ou dans des projets de durabilité spécifiques dans le portefeuille existant.
- Les bâtiments inefficaces sur le plan énergétique seront pris en compte pour la rotation des actifs si la rénovation n'est pas possible.

1. Certificat de performance énergétique. Les CPE fournissent une évaluation indépendante de l'efficacité énergétique d'un bâtiment en documentant non seulement une étiquette mais aussi une estimation de son intensité énergétique. Étant donné que l'échelle des CPE utilisée pour classer les bâtiments en Belgique diffère selon la région et le type de bâtiment, et afin d'améliorer la comparabilité au sein du portefeuille, l'intensité énergétique des bâtiments belges a été recalée sur l'échelle « CPE Bâtiments publics ». Il est à noter que la catégorie « CPE Bâtiments publics » est en cours de suppression et remplacée par « CPE Bâtiments non résidentiels ».

2. La couverture des CPE et la ventilation des CPE par catégories ont fait l'objet d'un examen « d'assurance limitée » par EY Réviseurs d'Entreprises SRL (voir page 209-211).

93%
Couverture CPE

RÉPARTITION DES NIVEAUX DE CPE² (% DU TOTAL DES M² DU PORTEFEUILLE)



Cert-Tot	Surface (m ²)	Surface (%)	Valeur (millions €)
Label A	705.000	31	1.919
Label B	774.000	34	2.319
Label C	393.000	17	1.032
Label D ou inférieur	237.000	11	498
Pas de label	107.000	5	252
Projets en cours de (re)développement	39.000	2	72

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

- Partners
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.6 Tenir nos engagements

À chaque étape de notre processus de création de valeur, nous nous efforçons de réduire notre impact sur l'environnement en acquérant des bâtiments efficaces et en (re)développant les bâtiments pour optimiser la consommation énergétique, le confort des usagers et réduire les coûts d'exploitation pour les opérateurs.



CETTE MAISON DE REPOS POUR PERSONNES ÂGÉES PERMET AUX RÉSIDENTS DE VIVRE DANS LE MÊME BÂTIMENT TOUT AU LONG DE LEURS DERNIÈRES ANNÉES, MÊME LORSQUE LEURS BESOINS EN SOINS ÉVOLUENT. CELA CRÉE UN SENTIMENT DE STABILITÉ ET DE SÉCURITÉ ET LES AIDE À SE SENTIR VÉRITABLEMENT CHEZ EUX.

Antti Heiskanen
Project Development
chez Hoivatilat

Jyväskylä Lahjajarjuntie

- Projet de développement en interne
- Lieu : Jyväskylä – Finlande
- Achèvement : septembre 2025
- Capacité : 61 résidents
- Investissement : environ 10 millions €

« Mainiokoti Lahjajarju » à Jyväskylä est un excellent exemple de la manière dont une collaboration étroite et une conception flexible peuvent permettre de créer une maison de repos pour personnes âgées répondant à la fois aux besoins actuels et futurs en matière de services. Cette toute nouvelle maison de repos, idéalement située à proximité du centre-ville, combine habitat communautaire et soins assistés 24 heures sur 24 au sein d'un bâtiment hybride unique, offrant aux résidents âgés un lieu de vie sûr, confortable et durable.

Le projet a été développé avec le plus grand soin en collaboration avec l'opérateur Mehiläinen, la Ville de Jyväskylä et le comté des services de bien-être de la Finlande centrale, afin de garantir que le bâtiment soit parfaitement adapté aux besoins de soins de la région.

- **Modèle de soins flexible** : le bâtiment permet à la fois l'habitat communautaire et les soins assistés 24 heures sur 24. Si nécessaire, les logements communautaires peuvent être adaptés pour offrir un niveau de soins plus élevé, garantissant ainsi une continuité à long terme pour les résidents.
- **Forte collaboration entre les parties prenantes** : un dialogue ouvert entre le promoteur, l'opérateur, les autorités municipales et l'entreprise de construction a permis une planification, un zonage et une mise en œuvre du projet fluides.
- **Intégration dans le quartier** : située dans un environnement résidentiel, la maison de repos bénéficie d'espaces extérieurs partagés, favorisant les interactions avec les riverains et renforçant le sentiment de communauté et d'inclusion sociale.
- **Conception centrée sur les résidents** : la sécurité, le confort, l'accessibilité et le bien-être sont au cœur des choix de conception, créant un cadre de vie agréable et digne pour les personnes âgées.



LA MAISON DE REPOS ST. MARY'S LINCOLN TÉMOIGNE DE NOTRE ENGAGEMENT À FOURNIR DES ÉTABLISSEMENTS DE SOINS INNOVANTS, DURABLES ET AXÉS SUR LA COMMUNAUTÉ.

Jody Dale
Technical &
Development Manager
Royaume-Uni

St. Mary's Lincoln

- Projet de développement
- Lieu : Lincoln – Royaume-Uni
- Achèvement : janvier 2025
- Capacité : 73 résidents
- Investissement : environ 16,5 millions €

Située au cœur de la ville de Lincoln, cette maison de repos de trois étages et 73 lits offre des chambres spacieuses avec salle de bain attenante, des jardins paysagers, des salles de séjour, une cuisine entièrement équipée et une buanderie.

Conçue pour réhabiliter un site industriel désaffecté, cette installation moderne fournit des logements médicalisés indispensables tout en créant des opportunités d'emploi dans la communauté locale.

Grâce à l'accent mis sur l'efficacité énergétique, la maison de repos affiche une intensité énergétique nette de seulement 81 kWh/m², ce qui lui vaut une excellente note EPC de A.

- **Conception inclusive** : La propriété a été spécialement conçue pour favoriser le bien-être des résidents atteints de démence grâce à des aménagements adaptés, des couleurs bien pensées et une meilleure signalétique. En créant des jardins sensoriels et des espaces verts, la maison de repos stimule la santé mentale des résidents et la biodiversité.
- **Construction durable** : En appliquant les normes environnementales les plus strictes, la maison de repos intègre des pompes à chaleur, des panneaux photovoltaïques et une isolation renforcée. Dans la mesure du possible, des matériaux recyclés ont été utilisés afin de réduire l'empreinte carbone.
- **Impact sur la communauté** : Plusieurs initiatives ont été mises en œuvre pour accroître l'implication de la communauté, notamment le don de matériaux de construction excédentaires à des associations locales, l'emploi de personnel local (y compris des apprentis), et la promotion du développement des compétences au sein de la communauté. Des vestiges romains ont été identifiés pendant la phase de fouilles et soigneusement retirés par des spécialistes avant d'être donnés à un musée local pour y être exposés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



L'AGENCEMENT DE LA MAISON DE REPOS TOMARES MIRÓ PERMET DE RÉDUIRE LES DISTANCES À PARCOURIR À PIED, OFFRE À CHAQUE CHAMBRE UN ÉCLAIRAGE NATUREL ET GARANTIT QUE LES ESPACES DE VIE RESTENT À TAILLE HUMAINE.

Eveline Khazen
Technical & Development
Manager Europe

Tomares Miró

- Projet de développement
- Lieu : Tomares, Séville – Espagne
- Achèvement : juin 2025
- Capacité : 180 résidents
- Investissement : environ 13 millions €
- Principales caractéristiques : chambres luxueuses, système d'appel du personnel infirmier entièrement numérique, haute efficacité énergétique

Située près de Séville, la nouvelle maison de repos de Tomares montre comment une architecture intelligente et des technologies de soins innovantes peuvent créer un environnement lumineux, confortable et durable. Construit sur un terrain en pente, le bâtiment est conçu pour maximiser la lumière du jour, l'accessibilité et le confort des résidents grâce à un agencement clair et efficace.

Au cœur de la conception se trouve un bloc horizontal contenant les principales zones de circulation et de soutien. Quatre ailes perpendiculaires supplémentaires sont placées au-dessus de cette colonne vertébrale centrale, créant ainsi des patios lumineux dans tout le bâtiment. Cette disposition permet de réduire les distances à parcourir à pied, de faire bénéficier chaque pièce de la lumière naturelle et de garantir que les espaces de vie restent à taille humaine.

- **Conception intelligente pour plus de confort** : en divisant le bâtiment en sections plus petites, la longueur des couloirs est réduite et toutes les pièces bénéficient d'un éclairage naturel optimal. Cela crée une sensation d'ouverture et d'espace malgré la faible hauteur du bâtiment. Les espaces communs, stratégiquement situés aux jonctions entre les volumes, sont mis en valeur par la lumière du jour et la vue, favorisant les interactions sociales et le bien-être.
- **Technologie de soins avancée** : chaque chambre est équipée d'un système d'appel infirmier entièrement numérique. Toutes les interventions sont automatiquement enregistrées dans un dossier patient central, ce qui améliore l'efficacité et la transparence des soins prodigués.
- **Stratégie climatique économe en énergie** : compte tenu du climat chaud de l'Andalousie, un système de refroidissement de haute qualité est essentiel. Chaque chambre est équipée d'un système de pompe à chaleur air-eau VRV, complété par un chauffage au sol en hiver. La majeure partie des besoins énergétiques de la pompe à chaleur est couverte par des panneaux photovoltaïques installés sur le toit. Le bâtiment a obtenu la note A sur l'échelle EPC.
- **Espaces extérieurs bien pensés** : les jardins paysagers utilisent un système d'irrigation goutte à goutte intelligent afin de réduire la consommation d'eau. Une grande terrasse couverte équipée d'appareils de fitness en plein air est directement reliée à l'espace de physiothérapie et encourage un mode de vie actif.



EN TANT QUE PROMOTEUR IMMOBILIER ET PROPRIÉTAIRE, NOUS VOULONS PRENDRE LES BONNES DÉCISIONS EN FONCTION DES BESOINS RÉELS DE LA RÉGION. LA COMMUNAUTÉ DE SERVICES SATAMATIE EST UN EXCELLENT EXEMPLE DE PROJET QUI RÉPOND VÉRITABLEMENT À CES BESOINS.

Jussi Vikman
Project Development en
Sales chez Hoivatilat

Oulu Satamatie

- Projet de développement interne
- Lieu : Oulu – Finlande
- Achèvement : janvier 2025
- Capacité : 124 résidents (maison de repos) et 75 enfants (crèche)
- Les services supplémentaires comprennent un centre de remise en forme, une garderie pour chiens et des espaces commerciaux. Le bâtiment communautaire comprend également 14 appartements privés.
- Investissement : environ 30 millions €

La communauté de services Satamatie à Oulu est un excellent exemple de développement urbain moderne, intégrant de manière transparente le logement, les soins et les services quotidiens dans un quartier dynamique à usage mixte. Situé dans le quartier historique du port de Toppilansalmi à Oulu, le projet a réimaginé un ancien entrepôt pour en faire une communauté de services dynamique qui soutient à la fois les résidents locaux et la région dans son ensemble.

La communauté de services répond à la demande en forte croissance en matière de soins aux personnes âgées dans le nord de l'Ostrobotnie, tout en offrant des services aux familles, aux enfants et aux résidents actifs du quartier environnant. En combinant plusieurs formes de logement et de services partagés sous un même toit, Satamatie favorise la durabilité sociale, l'accessibilité et les interactions quotidiennes enrichissantes.

La maison de repos gérée par Norlandia offre des soins 24 heures sur 24 aux personnes âgées nécessitant des soins continus, ainsi qu'une vie indépendante avec des soins à la demande, le tout dans un environnement unique, historique, de grande qualité et chaleureux. Les résidents bénéficient d'espaces communs animés, de rencontres intergénérationnelles avec les enfants de la crèche et d'interactions régulières avec des chiens, autant d'éléments qui contribuent à leur bien-être.

- **Durabilité sociale** : le campus de Satamatie propose une gamme de services destinés à la communauté locale, offrant un lieu où les personnes âgées, les enfants, les familles et les chiens peuvent se rencontrer et interagir au quotidien, ce qui a un impact positif sur le bien-être et contribue à réduire l'isolement.
- **Solutions de soins et de logement flexibles** : avec 90 unités dans la maison de repos et 34 appartements pour seniors, l'immeuble favorise le maintien à domicile à mesure que les besoins en soins évoluent dans le temps.
- **Habitat urbain de haute qualité dans un cadre historique** : le projet a été conçu en tenant compte de l'environnement portuaire, dans le but de préserver le caractère du site tout en proposant des espaces contemporains, accessibles et de grande qualité. Le bâtiment offre des vues sur la mer ainsi que des espaces de cour attrayants, et se distingue par des intérieurs au style industriel marqué.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

PARTENAIRES



Aedifica est en dialogue permanent avec ses partenaires. Cela implique une communication transparente envers les investisseurs et les analystes sur nos performances et nos activités, ainsi qu'un dialogue ouvert avec nos opérateurs. Nous restons également à l'écoute des communautés au sein desquelles nous opérons.

En 2025, cela s'est traduit par l'organisation réussie de nos Journées Communautaires, notre soutien à diverses associations caritatives, notre implication dans des programmes de formation dans les universités, notre participation à divers événements sectoriels et salons destinés aux investisseurs, et bien plus encore.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

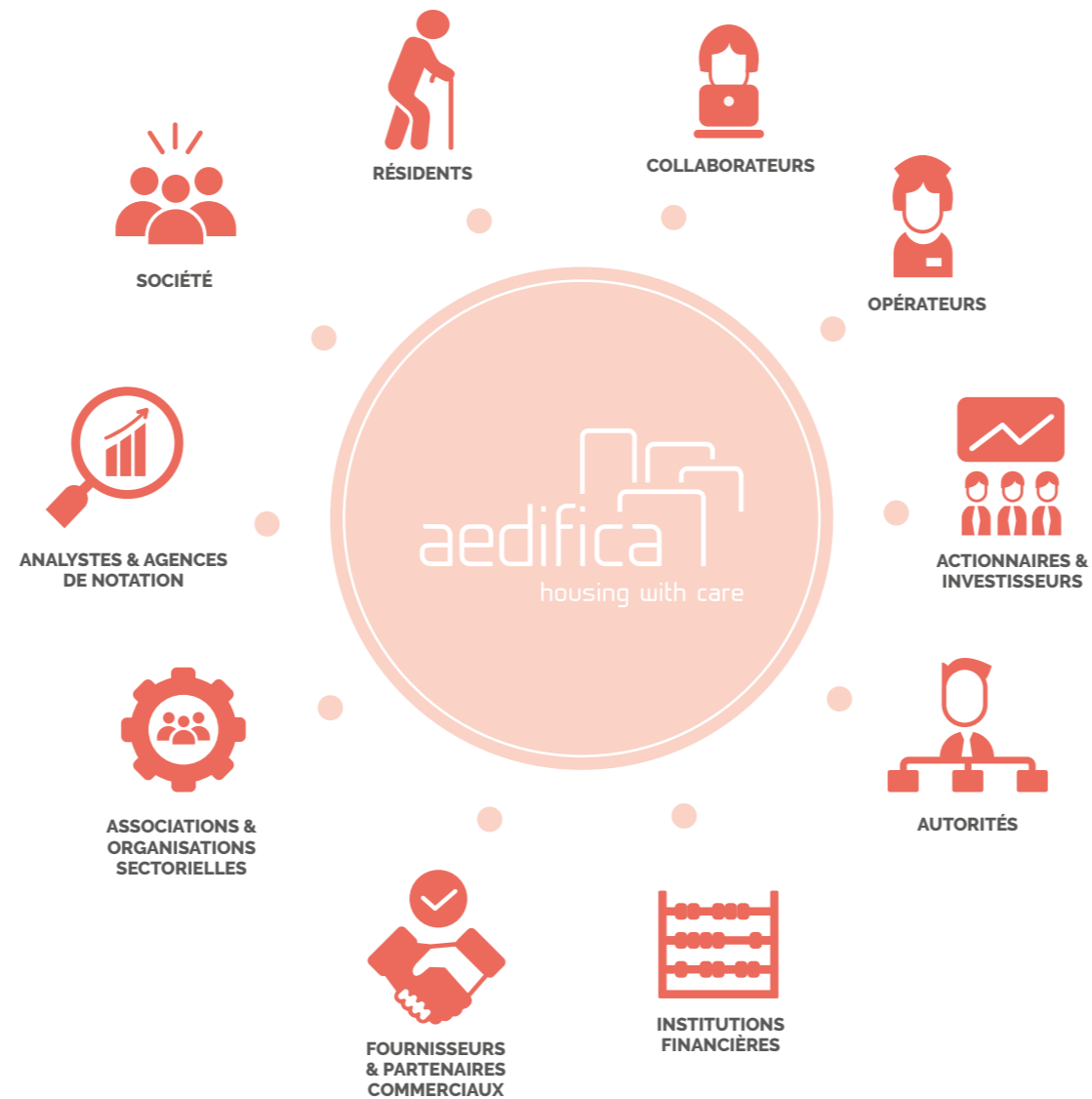
- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



1. Nos parties prenantes clés

Chez Aedifica, nous nous engageons à réunir tous les acteurs qui influencent la vie quotidienne des résidents et du personnel soignant dans nos bâtiments. Nous souhaitons être le partenaire de tous les intervenants, en les écoutant activement, en partageant des connaissances et en leur communiquant les dernières tendances du secteur immobilier. Nos relations avec nos opérateurs et avec nos communautés sont, avant tout, essentielles pour créer une valeur durable à long terme.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Parties prenantes	Notre mode d'engagement	Nos attentes partagées
Opérateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Visites sur site & vérification de l'état des bâtiments • Enquête de satisfaction des opérateurs • Journées des Opérateurs • Événements • Contact informel en continu 	<ul style="list-style-type: none"> • Efficacité énergétique des établissements de soins • Relation durable à long terme • Permis • Nouveaux développements • Consommation d'énergie et d'eau • Taux d'occupation • Conditions et pertinence des constructions • Qualité des soins
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> • Code de conduite & police RH • Package de rémunération attractif • Évaluation des performances • Enquête de satisfaction auprès des employés • Communication quotidienne, townhall meetings & intranet • Aedifica Academy • Journées Communautaires 	<ul style="list-style-type: none"> • Conditions de travail éthiques • Rémunération équitable • Lieu de travail inclusif et sain • Santé et bien-être des employés • Satisfaction et engagement des employés • Performance d'entreprise • Performance individuelle • Développement personnel par la formation & l'évolution de carrière • Engagement communautaire • Une direction accessible et digne de confiance, avec des valeurs éthiques fortes
Fournisseurs et partenaires commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> • Charte des relations responsables avec les fournisseurs • Développement de projets • Appels d'offres 	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de développement • Respect des normes de soins pour seniors • Santé et sécurité • Impact environnemental • Éthique des affaires • Collaboration sur le long terme
Actionnaires, investisseurs & institutions financières	<ul style="list-style-type: none"> • Assemblée Générale Annuelle des actionnaires • Management & relations investisseurs • Site internet et réseaux sociaux • Communiqués de presse et reporting financier • Roadshows & foires aux investisseurs • Notations/performance des agences de notation 	<ul style="list-style-type: none"> • Performance financière • Gestion adéquate des ressources financières • Création de valeur, distribution de dividendes et rendement à long terme • Respect de la gouvernance d'entreprise • Rôle dans la société • Investissement responsable
Analystes & agences de notation financière	<ul style="list-style-type: none"> • Rapport annuel & communiqués de presse • Annonce des résultats financiers par communiqué de presse & webinaire • Roadshows & conférences • Management & relation investisseurs • Questionnaires d'évaluation • Événements thématiques • Entretiens individuels 	<ul style="list-style-type: none"> • Rapports transparents, précis et fiables et des informations diffusées en temps utile • Direction accessible • Stratégie/politique d'investissement claire et cohérente • Évaluations ESG
Autorités, associations & organisations sectorielles	<ul style="list-style-type: none"> • Tables rondes sectorielles • Contrôle de conformité • Réunions des membres • Événements thématiques • Entretiens individuels 	<ul style="list-style-type: none"> • Conformité avec les obligations réglementaires • Tendances du marché
Société & utilisateurs finaux/résidents	<ul style="list-style-type: none"> • Site internet & réseaux sociaux • Rapport annuel & communiqués de presse • Partage d'expertise dans les écoles, les universités & autres formations • Affiliations • Journées Communautaires & programme d'engagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Rôle dans la société • Engagement communautaire • Recherche des besoins (futurs)



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Renforcer les relations

2.1. Mobilisation des opérateurs

Partenaires dans l'immobilier de santé

Nous nous engageons à établir et à entretenir de bonnes relations avec nos partenaires en les approchant de manière proactive. Cela nous permet de comprendre leurs besoins et de discuter des questions qui sont importantes pour eux. Cette attitude d'ouverture est au cœur de l'identité et de la vision à long terme du Groupe.

L'établissement et le renforcement des relations avec nos opérateurs et nos communautés sont essentiels à la création d'une valeur durable à long terme. En comprenant mieux les besoins, nous pouvons leur proposer des solutions immobilières sur mesure qui leur permettent de réussir et de créer de la valeur pour la société.

Garantir la qualité des soins dans nos établissements

La mission d'entreprise d'Aedifica est de proposer des solutions immobilières durables à nos partenaires afin qu'ils puissent accompagner et prendre soin des personnes dans un environnement sécurisée et bien développée qui contribue à garantir leur dignité et leur qualité de vie. Le bien-être des personnes vivant dans nos établissements étant une priorité absolue, nous sommes également attentifs aux soins dispensés dans nos établissements de soins résidentiels¹.

C'est pourquoi nous modifions nos contrats de location afin d'y inclure un engagement explicite de nos locataires à

- fournir des soins de qualité aux résidents de nos établissements, conformément aux normes fondamentales de soins applicables ;
- souscrire aux principes éthiques énoncés dans notre Charte des relations responsables avec les fournisseurs (voir page 58).

1. Immeubles de placement à vocation de soin (maisons de repos, résidences pour personnes âgées, immeubles à usage mixte de maisons de repos et autres établissements de soins).

2. Pondéré sur la base des loyers contractuels.

Nous passons également des accords avec nos locataires pour partager les rapports d'inspection des soins, qui nous donne une vision actuelle de l'évolution de la qualité des soins dispensés dans nos établissements, telle qu'elle est perçue par les autorités chargées des inspections.

Actuellement, plus de 58% des contrats de location de nos établissements de soins résidentiels² comportent déjà une clause d'engagement explicite à respecter les normes de qualité des soins et de rendre compte des rapports d'inspection des soins.

58%

de nos établissements de soins résidentiels font l'objet de baux incluant une clause d'engagement relatif à la qualité des soins

Enquête menée auprès des opérateurs : écouter et apprendre

Chez Aedifica, nous savons que pour faire progresser notre entreprise de manière significative, nous devons d'abord écouter nos parties prenantes. C'est pourquoi, tous les deux ans, nous menons une enquête internationale auprès de nos opérateurs. En nous adressant directement à eux, nous obtenons des informations précieuses sur leurs priorités, leurs défis et leurs ambitions, ce qui nous aide à identifier les possibilités d'améliorer notre collaboration et notre façon de travailler ensemble.

La dernière enquête ayant été réalisée en 2023, une nouvelle enquête a été menée au second semestre 2025 afin d'actualiser les conclusions et de comparer les résultats avec ceux des enquêtes précédentes, dans le but d'identifier les principales tendances dans le secteur des soins de santé.

Les résultats de l'enquête fournissent des informations utiles sur nos services et interactions actuels, ainsi que sur les besoins supplémentaires potentiels des opérateurs et les priorités stratégiques. Une fois reçus, les résultats sont analysés et discutés au sein des équipes d'Aedifica et avec les opérateurs eux-mêmes. En élaborant des plans d'action spécifiques à chaque pays, ces résultats servent de base à l'amélioration de la collaboration et du dialogue entre Aedifica et ses locataires.

PRIORITÉS PRINCIPALES POUR LES OPÉRATEURS

1. Accès à du personnel qualifié
2. Améliorer la satisfaction des résidents
3. Respecter les réglementations en matière de santé et de sécurité

Enquête auprès des opérateurs

POINTS FORTS :

- **Fort engagement** : l'enquête 2025 a enregistré un taux de réponse en hausse de près de 50 %, reflétant l'engagement de notre communauté d'opérateurs en faveur d'un dialogue ouvert et d'une amélioration continue.
- **Expérience positive** : nos partenaires continuent d'apprécier leur relation avec Aedifica, leurs commentaires soulignant l'importance de la collaboration et de la confiance.
- **Priorités des exploitants** : l'accès à du personnel soignant qualifié, l'amélioration de la satisfaction des résidents et le respect des réglementations en matière de soins de santé et de sécurité sont les préoccupations les plus pressantes des exploitants.
- **Informations exploitables** : les résultats de l'enquête fournissent une feuille de route pour des améliorations ciblées. Les résultats sont analysés et discutés au sein des équipes locales d'Aedifica et avec les exploitants, ce qui constitue une base solide pour un dialogue constructif et des plans d'action concrets et spécifiques à chaque pays.

ET MAINTENANT ?

Nous nous engageons à partager ces informations avec nos partenaires et à les utiliser pour apporter des améliorations concrètes, tant dans notre portefeuille que dans notre collaboration avec les opérateurs.

Au cours des prochaines années, nous nous concentrerons sur les points suivants :

- **Améliorer le partage des données** et les boucles de rétroaction ;
- **Soutenir les opérateurs** en leur fournissant des outils pratiques pour relever les défis opérationnels et de durabilité ;
- **Poursuivre le dialogue**, car les commentaires de nos parties prenantes guident notre stratégie.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Journées des Opérateurs

Aedifica est consciente des défis auxquels les opérateurs sont confrontés au quotidien. Leur priorité est de fournir des soins de santé aux personnes qui en ont besoin, plutôt que la gestion administrative et la maintenance technique de nos bâtiments.

Pour soutenir nos locataires dans leurs questions immobilières, nous organisons des Journées des Opérateurs. Tous les trois ans au minimum, ces séminaires donne aux représentants de nos locataires dans les régions où nous opérons l'opportu-



nité de partager des connaissances et des bonnes pratiques, notamment concernant les aspects suivants :

- gestion efficace des biens;
- investissements en innovation;
- nouvelles solutions de soins liées à l'immobilier;
- risques et opportunités du changement climatique.

Les dernières Journées des opérateurs ont été organisées en Belgique (mars 2024) et aux Pays-Bas (octobre 2024).

Se concentrer sur le long terme

En ce qui concerne la composition et la croissance de notre portefeuille immobilier, Aedifica privilégie les investissements à long terme. Cela a une incidence significative sur le type d'établissements que nous achetons ou développons, ainsi que sur le type de relation que nous souhaitons établir et entretenir avec nos exploitants. C'est pourquoi nous validons la faisabilité du plan d'affaires d'un exploitant dès le début de chaque projet.

Nous concluons généralement des contrats de location triple net à long terme avec les opérateurs de maisons de repos, ce qui signifie que ces opérateurs sont responsables de la gestion et de l'entretien des bâtiments au quotidien. De notre côté, nous nous consacrons entièrement à l'optimisation des bâtiments et notre relation avec nos opérateurs. Nous suivons en permanence les tendances et étudions les besoins des (futurs) résidents de nos maisons de repos afin de cibler nos investissements en conséquence.

Notre enquête sur l'engagement des opérateurs réalisée en 2025 a révélé que moins de répondants ont indiqué leur engagement à atteindre la neutralité carbone conformément à l'accord de Paris. En tant que propriétaires, nous continuerons à sensibiliser nos locataires et à collaborer avec eux pour atteindre cet objectif global. Cela impliquera d'explorer les opportunités d'investissement vert et d'analyser les performances immobilières afin d'identifier les inefficacités.

Contrats de location « verts »

Dans ce contexte, Aedifica a développé un cadre de référence commun pour la coopération avec ses opérateurs. Celui-ci a pris la forme d'une annexe verte aux contrats de location qui fera partie intégrante des contrats de location dans chacun des pays où Aedifica est active.

Cette annexe inclut des obligations réciproques telles que le partage des données énergétiques et l'échange de bonnes pratiques, ainsi que des recommandations sur la manière d'améliorer la performance énergétique des biens à l'avenir.

La mise en place de l'annexe se fait progressivement. Actuellement, 44% des contrats de location de notre portefeuille¹ disposent déjà d'une annexe au contrat de location verte.

Travailler ensemble pour minimiser l'impact sur l'environnement

En ce qui concerne les émissions du scope 3 en aval, qui, dans notre cas, proviennent principalement de l'exploitation des établissements de soins (voir page 45), Aedifica collabore étroitement avec ses locataires pour analyser les résultats des évaluations des bâtiments et améliorer l'efficacité énergétique.

Bien que les termes de nos contrats de location ne nous permettent pas d'intervenir directement dans la façon dont les locataires exploitent nos bâtiments, nous partageons le même objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique, d'autant plus que l'augmentation des coûts de l'énergie exerce une pression supplémentaire sur les marges des opérateurs.

Dans un nombre croissant de cas, la coopération dans ce domaine, institutionnalisée par les contrats de location verts (voir ci-dessus), a conduit à de nouvelles avancées en matière d'efficacité énergétique. De plus, les opérateurs qui ont mis en œuvre les recommandations issues des audits d'efficacité énergétique ont bénéficié de périodes de retour sur investissement relativement courtes. Ce processus favorise l'innovation, réduit les coûts d'exploitation pour nos locataires et soutient l'engagement d'Aedifica en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



44%

de nos bâtiments disposent d'une annexe verte aux contrats de location

Au sein d'Aedifica, nous nous engageons à :

- partager les bonnes pratiques
- évaluer l'intensité énergétique et en eau
- formaliser la collaboration environnementale sous la forme de contrats de location verts
- aborder les aspects RSE durant les réunions au sujet de la gestion d'actifs et durant les Journées des Opérateurs

Investissements verts

Découvrez comment nous rendons notre portefeuille plus durable

> pages 49-50

1. Pondéré sur la base des loyers contractuels.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2. Engagement communautaire

Chez Aedifica, nous accordons une grande importance à l'engagement social et nous nous soucions des communautés dans lesquelles nous opérons. Cet engagement se traduit non seulement par le soutien financier que nous apportons chaque année à plusieurs organisations caritatives, mais aussi par l'organisation des « Journées Communautaires » au cours desquelles nos employés contribuent de manière concrète au bien-être de notre communauté.

Journées Communautaires

L'engagement d'Aedifica en matière de soins va au-delà de l'immobilier. Grâce à notre initiative de Journées Communautaires nous encourageons nos collègues à s'investir dans notre communauté et à nouer des liens avec diverses parties prenantes en leur offrant la possibilité de consacrer une journée de travail par an à des activités bénévoles dans l'un de nos établissements de soins.

Qu'il s'agisse d'aider à l'organisation d'activités de loisirs, d'effectuer de petites tâches ménagères ou de faire des promenades avec les résidents âgés, nous adaptons toujours nos Journées communautaires aux besoins de la maison de retraite et des personnes qui y vivent et y travaillent.

En impliquant nos différentes parties prenantes et en les mettant en contact les unes avec les autres, nos Journées Communautaires créent une valeur ajoutée unique :

- Les Journées Communautaires ont un effet positif sur l'esprit de groupe, car elles servent d'activités de renforcement de l'esprit d'équipe stimulant la coopération entre les différentes équipes d'Aedifica dans un nouveau contexte.
- Non seulement les équipes renforcent les liens entre elles, mais les Journées Communautaires leur permettent également de mieux comprendre les communautés dans lesquelles nous opérons, renforçant leurs liens avec les personnes qui vivent et travaillent dans nos établissements.
- Les Journées Communautaires donnent également à notre personnel une meilleure compréhension de la manière dont les gens utilisent nos établisse-

Journées Communautaires 2025

en Belgique, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Finlande

13

maisons de repos visitées

59

participants

191

heures de bénévolat

ments. Cela nous permet d'adapter nos établissements aux besoins spécifiques des résidents qui y vivent et d'améliorer ainsi leur qualité de vie.

En 2025, nous avons organisé des Journées communautaires en Belgique, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Finlande. Au total, 59 collaborateurs ont effectué plus de 190 heures de bénévolat dans treize établissements de soins. En 2026, des Journées Communautaires seront également organisées pour les autres équipes locales d'Aedifica.



CHEZ AEDIFICA, NOUS CROYONS AU POUVOIR DE L'ENGAGEMENT. NOS JOURNÉES COMMUNAUTAIRES DONNENT AUX EMPLOYÉS L'OCCASION DE FAIRE DU BÉNÉVOLAT DANS NOS ÉTABLISSEMENTS DE SOINS, RENFORÇANT AINSI L'ESPRIT D'ÉQUIPE ET NOTRE COMPRÉHENSION DES COMMUNAUTÉS QUE NOUS SUPPORTONS.

Bernard Oosterbosch
CSR Manager

Inspirer la prochaine génération

200 élèves visitent le chantier de construction de The Mount

Alors que la rénovation de la maison de repos The Mount à Wargrave (Royaume-Uni) avance, Aedifica et l'entrepreneur local ont invité plus de 200 élèves de deux écoles primaires locales à découvrir le processus de construction. Cette initiative souligne notre conviction que les développements significatifs doivent enrichir non seulement l'environnement bâti, mais aussi la communauté au sens large.

Au cours de la visite, les enfants ont participé à des séances d'information sur la sécurité, ont porté des équipements de protection individuelle et ont pris part à des activités pratiques supervisées leur permettant de découvrir les outils et les techniques de construction. Des présentations ont expliqué le processus de réaménagement de la maison de repos, de la conception initiale aux travaux sur site, donnant vie à l'environnement bâti sous une forme adaptée aux enfants et éducative.



CETTE INITIATIVE REFLÈTE L'OBJECTIF D'AEDIFICA DE CRÉER NON SEULEMENT DES ENVIRONNEMENTS DE SOINS DE HAUTE QUALITÉ, MAIS AUSSI DES LIENS DURABLES AVEC LES COMMUNAUTÉS QUE NOUS SERVONS.

William Selby
Asset & Investment Manager



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Contribuer positivement à la société en soutenant des organisations caritatives

Aedifica apporte un changement positif et durable à la société en apportant un soutien financier aux organisations caritatives, à des partenariats avec des organisations à but non lucratif et à des dons en nature. Aedifica soutient également les initiatives caritatives mises en place par ses collaborateurs en doublant les montants qu'ils collectent. Par principe, Aedifica ne fait en aucun cas de dons à des partis politiques ou à des organisations politiques.

Conformément à notre tradition annuelle, nous avons organisé en octobre un **Charity Challenge** à l'échelle du Groupe. Tout au long du mois, nos collaborateurs ont été encouragés à pratiquer un maximum d'activité physique. Pour chaque heure d'exercice, Aedifica a versé un don à une organisation caritative locale choisie par nos équipes (à savoir : Care Workers Charity, De Hagewinde, Vanhustyön keskusliitto, 4Brain, Alone, Gouden Dagen et Seniorenhilfe LichtBlick).

L'équipe britannique d'Aedifica a apporté une touche créative au concept du Charity Challenge en organisant une tournée à pied et à vélo le long de plusieurs de nos maisons de repos autour de Londres. Cette initiative a constitué une excellente occasion de renforcer les liens non seulement au sein de l'équipe, mais également avec nos locataires et leurs résidents.

Le Charity Challenge a, une fois encore, rencontré un grand succès. Avec la participation de 112 collègues, nous avons mobilisé un nombre nettement plus élevé de participants que l'année précédente. Ensemble, nous avons consacré plus de 2.840 heures à une activité physique, soit une hausse de 13 % par rapport à l'an dernier. Tout au long de l'événement, les équipes ont permis de récolter **plus de 43.000 € au profit d'organisations caritatives**.

Outre le Charity Challenge, Aedifica a également soutenu d'autres initiatives caritatives liées au secteur des soins. Aux Pays Bas, Aedifica s'est associée à la

fondation Philomela pour organiser des concerts dans cinq établissements de soins, proposant des programmes de musique classique spécialement conçus pour les personnes âgées.

Par ailleurs, dans le cadre de son soutien à l'équipe EPRA participant aux 20 km de Bruxelles, Aedifica a également effectué des dons au profit des organisations **Escalpade et Alzheimer's Research Foundation**.

En incluant les montants collectés lors du Charity Challenge, le soutien total d'Aedifica aux organisations caritatives en 2025 s'élève à plus de 55.000 €.

>55.000 €
dons à des organisations caritatives en 2025



VOIR NOS ACTIFS SUR LE TERRAIN PLUTÔT QUE DEPUIS UN BUREAU NOUS APPORTE UN REGARD NOUVEAU ET NOUS RAPPELLE POURQUOI NOUS FAISONS CE QUE NOUS FAISONS. IL S'AGIT DE CRÉER UN LIEN AVEC LES LIEUX ET LES PERSONNES QUI LEUR DONNENT VIE.

Bruce Walker
Country Manager
UK & Ireland



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Apporter une contribution à la société en proposant des établissements de soin de qualité

En tant qu'investisseur en immobilier de santé, Aedifica contribue à une meilleure société en créant des concepts de soins résidentiels innovants pour un large éventail de clients. Notre priorité reste les personnes âgées et les différents types de soins résidentiels dont elles ont besoin.

Au cours des dernières années, Aedifica s'est parfois étendue à d'autres types de logements et

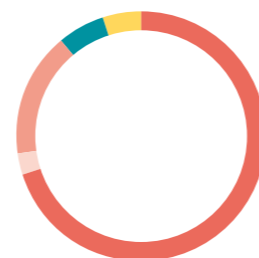
d'établissements de soins, notamment des établissements de soins pour personnes handicapées, des crèches et des écoles.

En 2025, 618 établissements ont accueilli plus de 36.400 résidents à travers l'Europe, tandis que près de 12.700 enfants ont pu faire leurs premiers pas dans nos crèches.

Engagement communautaire, évaluations de l'impact et programmes de développement

Comty-Eng	Aedifica œuvre activement à avoir un impact positif sur les communautés locales. Voir notes dans la section « Engagement communautaire » pour plus d'informations sur nos actions communautaires.
Siège	100%
Portefeuille	100%

RÉPARTITION PAR TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN JUSTE VALEUR (%)



- 70% Maisons de repos
- 3% Logements pour seniors
- 16% Établissements de soins pour personnes âgées à vocation mixte
- 6% Crèches
- 5% Autres établissements de soins

2.3. Engagement sectoriel

Partage d'expertise

En tant que leader en immobilier de santé, nous avons la responsabilité d'investir dans notre secteur, de partager nos connaissances et de collaborer avec des acteurs clés. Nous le faisons non seulement en organisant des Journées des Opérateurs (voir ci-dessus), mais aussi en soutenant les associations sectorielles, en participant à des événements sectoriels et en partageant nos connaissances lors de conférences, de séminaires ou dans le cadre de programmes universitaires.

Aedifica est un membre fondateur de la **Senior Housing & Healthcare Association** (SHHA). Cette association européenne rassemble les leaders du secteur (opérateurs et investisseurs), de partager des connaissances avec le marché au sens large, de contribuer à la création de recherches et de données et de promouvoir les meilleures pratiques. En 2025, Aedifica a non seulement collaboré à un certain nombre de publications de la SHHA, mais elle a aussi participé à des tables rondes organisées par l'association à Bruxelles (SHHA Summit), Cannes (MIPIM) et Munich (EXPO REAL).

Nous avons également participé à des **événements sectoriels**. En 2025, plusieurs membres de la direction d'Aedifica ont pris part à divers événements liés à l'immobilier et aux investissements. Ils l'ont fait non seulement pour représenter l'entreprise mais aussi pour participer à des tables rondes et animer des ateliers. De plus, lors de notre Journée des Opérateurs, nous avons invité non seulement nos locataires, mais également d'autres partenaires du secteur pour apporter une valeur ajoutée à l'événement.

Les membres de notre équipe de direction est également impliquée dans différents **programmes de formation et universitaires**. Par exemple, Stefaan Gielens, CEO, intervient fréquemment dans le cadre des programmes universitaires pour les études immobilières de la KU Leuven, et d'autres membres du comité exécutif ainsi que les country managers partagent aussi régulièrement leurs connaissances lors de séminaires et dans le cadre de événements éducatifs. De plus, des cadres moyens ont été fréquemment invités à prendre la parole à la KU Leuven et à la Karel de Grote Hoogeschool et à la Thomas More Hogeschool. En outre, nous accueillons des stagiaires dans nos

bureaux, offrant l'occasion d'acquérir une expérience précieuse dans un environnement de travail international.

Intégrer la RSE dans notre chaîne de valeur

Afin d'ancrer davantage les bonnes pratiques durables sur le marché de l'immobilier, nous avons développé une Charte des relations responsables avec les fournisseurs inspirée du Pacte mondial des Nations Unies (PMNU). Ce document clarifie les responsabilités sociales, éthiques et durables des fournisseurs dans le cadre de leur collaboration avec Aedifica. Cela comprend l'adhésion à notre éthique des affaires, le respect des normes de travail et de notre politique de lutte contre la corruption ainsi que notre politique sur les droits humains, fournissant un lieu de travail sain et sécurisé et la minimisation de l'impact environnemental.

Par le biais de cette Charte, Aedifica vise à fournir un cadre à ses principaux partenaires dans tous les pays où elle opère afin qu'ils respectent et promeuvent conjointement les 10 principes fondamentaux du Pacte mondial des Nations Unies. De plus, Aedifica prend elle-même divers engagements pour établir des relations durables et équilibrées avec ses fournisseurs.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ORGANISATION



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Notre équipe



130
employé(e)s

47
femmes

83
hommes

127
ETP

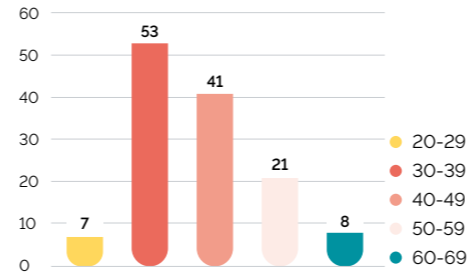
43
âge moyen

9
bureaux en Europe

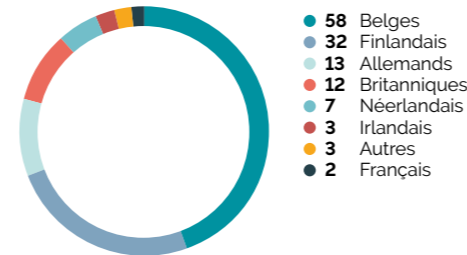
3.150
heures de formation (+12%)

24,2
heures de formation en moyenne par employé (+13%)

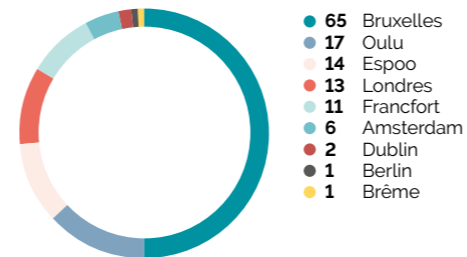
ÂGE DU PERSONNEL (EN ANNÉES)



NATIONALITÉS



RÉPARTITION DU PERSONNEL PAR BUREAU



L'équipe d'Aedifica est composée de 130 collaborateurs répartis dans neuf bureaux différents à travers six pays. Outre notre siège à Bruxelles, nous avons développé des équipes locales en Allemagne, aux Pays-Bas, en Finlande, au Royaume-Uni et en Irlande.

En 2021, la structure hiérarchique d'Aedifica s'est transformée en matrice fonctionnelle en raison de la forte croissance et de l'internationalisation d'Aedifica au cours des dernières années. Notre objectif dans cette démarche était ainsi de devenir aussi efficace et axé sur le client que possible. De plus, la structure devait pouvoir être étendue à de nouveaux pays, dès lors qu'un portefeuille suffisamment important y aurait été constitué.

Au sein de notre structure d'entreprise, chaque équipe locale se concentre sur les activités du cœur de métier d'Aedifica, tout en s'appuyant sur le siège de Bruxelles pour les services de support tels que financier, juridique, RH, IT, etc.

Afin de soutenir les équipes locales dans leurs activités, des « centres d'excellence » ont été créés. Ils rassemblent l'expertise et le savoir-faire des différentes équipes nationales et encouragent la coopération et la communication. Ces centres d'excellence sont coordonnés par le siège et travaillent avec les représentants des équipes locales.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Veiller à l'épanouissement de nos collaborateurs

2.1. Un lieu de travail agréable

Des valeurs fondamentales qui renforcent notre culture d'entreprise

Les valeurs fondamentales sont importantes pour une organisation car elles permettent aux collaborateurs d'aligner leurs actions sur la mission et les objectifs communs. Reflétées dans les comportements quotidiens, elles aident les personnes à travailler en équipe et guident les décisions qui affectent toutes les parties prenantes, tant internes qu'externes.

Au cours des dernières années, Aedifica s'est considérablement développée, avec l'intégration de nouvelles équipes. Compte tenu de ces changements importants, nous avons entrepris un processus approfondi et inclusif en 2024, afin de nous assurer que nos valeurs fondamentales reflètent notre identité et nos aspirations collectives. Tous les employés ont été invités à participer à chacune des

étapes suivantes afin d'identifier et d'articuler un nouvel ensemble de quatre valeurs fondamentales.

- **Enquête** : Dans le cadre d'une enquête menée à l'échelle du groupe, le personnel a été invité à donner son avis sur l'identité d'Aedifica et sur les caractéristiques qui permettraient le mieux à l'entreprise d'accomplir sa mission.
- **Groupe de réflexion** : Les résultats de l'enquête ont été discutés dans un groupe de réflexion composé de collègues intéressés. Ils ont travaillé ensemble, en plusieurs phases, pour distiller et définir les valeurs fondamentales à partir des résultats.

En intégrant davantage nos valeurs d'entreprise dans nos activités, nous pourrons rester un leader dans le secteur de l'immobilier de santé.



4 valeurs fondamentales



Agility

Nous relevons les défis avec pragmatisme et faisons face aux changements avec dynamisme et flexibilité. En tirant parti de notre expertise collective, nous recherchons toujours des solutions créatives.



Responsibility

Nous nous préoccupons de notre communauté, de la société en général et de l'environnement. Nous prenons nos responsabilités en mettant en œuvre des actions significatives pour créer un impact positif pour nos actionnaires et toutes les parties prenantes.



Client in mind

Nous communiquons de manière ouverte, honnête et transparente avec nos clients internes et externes. Notre approche collaborative produit des résultats fructueux. En étant proactifs, nous faisons un effort supplémentaire pour nos partenaires.



Courage

Grâce à notre attitude positive, nous aimons remettre en question les façons de penser existantes et innover. Nous créons de la valeur en adoptant de nouvelles idées.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Une organisation diversifiée

Aedifica est convaincue que la diversité, l'égalité des chances et le respect de chacun constituent la base du bon fonctionnement de l'entreprise à tous les niveaux, qu'il s'agisse des collaborateurs et de country managers, ou des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (voir pages 100-1). Lors de l'embauche de collaborateurs et de country managers, nous ne tenons pas seulement compte des aptitudes et des compétences individuelles d'un candidat, mais aussi de la diversité dans tous ses aspects afin de constituer une équipe complémentaire et diversifiée en termes de genres, d'âges, d'éducation, d'origine culturelle, etc.

Cette vision a donné lieu à une équipe harmonieuse composée de personnes issues de milieux éducatifs et culturels divers, offrant un mix équilibré en termes d'expérience et de représentation des genres. L'accent que nous mettons sur la diversité favorise la créativité

interne et enrichit la dynamique au sein d'Aedifica contribuant fortement à la croissance de l'entreprise. Cet aspect est corroboré par nos récentes enquêtes menées auprès des collaborateurs qui ont prouvé que notre personnel se sent traité de manière équitable, quelle que soit leur origine ou leur orientation sexuelle.

En 2025, Aedifica employait 130 collaborateurs, représentant 10 nationalités différentes (voir page 64). Pendant l'année, nous avons accueilli 15 nouveaux employé(e)s dans le cadre de notre programme de recrutement. 36% de nos collaborateurs sont des femmes.

Enquête menée auprès des collaborateurs

Retenir des collaborateurs engagés et motivés est la clé de la réussite de notre entreprise. Par conséquent, pour la cinquième année consécutive en 2025, nous avons mené une enquête auprès des

collaborateurs en collaboration avec un tiers indépendant. Tout en offrant une image complète de la satisfaction des employés à travers le Groupe, l'enquête nous donne des informations sur les priorités de notre personnel et sur l'efficacité à laquelle nous y répondons. Elle nous a également donné les bons outils pour améliorer le bien-être du personnel et créer une équipe de travail heureuse.

Avec un taux de participation de 97% (+3 % par rapport à 2024), notre cinquième enquête a de nouveau été un grand succès. Outre une analyse approfondie de la culture d'entreprise, l'enquête a évalué notre lieu de travail en termes de crédibilité, de respect, d'équité, de fierté et de camaraderie.

Cela s'est traduit par un excellent score « Trust Index » de 85% pour l'ensemble du groupe (identique à celui de l'année dernière). De plus, 95% des employés a déclaré qu'ils recommanderaient Aedifica comme un excellent lieu de travail (+3% par rapport à 2024).

De ce fait, Aedifica a été reconnue comme un « Great Workplace » pour la cinquième année consécutive, ce qui a permis à l'entreprise de conserver le label Great Place to Work® Certified en 2026. Ce label n'est pas seulement une reconnaissance des efforts continus d'Aedifica pour promouvoir le bien-être

de ses employés, mais aussi un label de qualité qui contribue à attirer les meilleurs talents du secteur. Nous discutons les résultats de l'enquête au niveau de chaque équipe et encourageons des petits groupes de travail à collaborer pour développer des plans d'action ciblés qui abordent les principaux domaines à améliorer.



EN CETTE ANNÉE OÙ NOUS NOUS ENGAGEONS DANS UNE TRANSFORMATION IMPORTANTE EN TANT QU'ENTREPRISE, CES EXCELLENTS RÉSULTATS SONT UN SIGNE SIGNIFICATIF DE CONFIANCE DE LA PART DE TOUS NOS EMPLOYÉS.

Stefaan Gielens
CEO

POLITIQUE DE SÉLECTION RH

accent sur la diversité

=
accent sur la complémentarité de multiples aspects liés à la diversité

compétences	expérience nationale & internationale	personnalité & profil	expertise & intégrité
-------------	---------------------------------------	-----------------------	-----------------------

Meilleurs résultats de l'enquête

- Aedifica est un lieu de travail caractérisé par **une forte collaboration et un soutien** mutuel entre les équipes, avec peu de hiérarchie
- Les employés ont le sentiment de pouvoir être eux-mêmes au travail et de contribuer à des projets ayant un **réel impact sociétal**
- Le personnel se sent **écouté et soutenu par sa direction**, qu'il décrit comme accessible, flexible et confiante



9
collabo-
rateurs
sur **10**

recommende-
raient Aedifica
comme lieu où il
fait bon travailler.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Rémunération attrayante

Pour une organisation en pleine croissance comme Aedifica, une rémunération attractive est importante pour recruter et retenir les bons talents.

La rémunération de nos collaborateurs consiste en un salaire fixe et un salaire variable, auxquels s'ajoutent des avantages extralégaux tels qu'un budget de mobilité, une assurance maladie privée et une assurance groupe. Les éléments spécifiques du package salarial peuvent varier en fonction du pays, conformément à la législation locale et aux systèmes de sécurité sociale. La rémunération variable des collaborateurs est liée aux performances individuelles et est versée annuellement.

Les collaborateurs belges bénéficient d'un plan de bonus non récurrent basé sur les performances liées à des objectifs collectifs prédéfinis (un mélange d'ICP financiers et non financiers).

En principe, tous les membres du personnel sont employés sous contrat à durée indéterminée ; les contrats à durée déterminée ne sont conclus que pour des remplacements temporaires. Aedifica propose également des emplois à temps partiel et des plans d'emploi adaptés.

Égalité salariale

Chez Aedifica, nous traitons notre personnel de manière juste et équitable. Pour cette raison, nous nous engageons à respecter le principe du salaire égal à travail égal, quel que soit le genre. Pour appuyer cet engagement, nous menons chaque année une analyse sur l'écart salarial entre les genres afin d'identifier et d'adresser les déséquilibres potentiels. Le rapport de rémunération entre les femmes et les hommes parmi les collaborateurs a légèrement diminué, en passant de 85% en 2024 à 83% en 2025. Cette évolution est principalement attribuable à des changements dans la composition du personnel au cours de la période considérée et ne reflète pas un changement structurel dans notre philosophie de rémunération, ni une détérioration de notre engagement en faveur de pratiques de rémunération justes et équitables. Pour des collaborateurs de genre différent occupant la même fonction, le salaire est similaire et basé sur des critères objectifs tels que les qualifications, l'expérience et les compétences, sans tenir compte du genre.

Embauches et rotation du personnel				
Emp-New Hires & Turnover	31/12/2025		31/12/2024	
	(headcount)	%	(headcount)	%
Nouvelles embauches	15	11.5%	17	13.5%
Rotation du personnel	17	13.1%	13	10.3%

Diversité de genre au sein des collaborateurs (Diversity-Emp) ¹				
Diversity-Emp in 2025	Femmes		Hommes	
	(effectif)	(%)	(effectif)	(%)
Collaborateurs ²	46	37%	79	63%
Comité exécutif	1	20%	4	80%
Conseil d'administration	5	71%	2	29%

Rapport salarial entre les hommes et les femmes (Diversity-Pay)				
Diversity-Pay in 2025	Nombre de personnes	Rapport de genre	Nombre d'ETP	Rémunération en % femmes/hommes
Collaborateurs ³				
Femmes	46	36%	43,80	83%
Hommes	79	63%	79,60	
Comité exécutif ⁴				
Femmes	1	25%	1	127%
Hommes	3	75%	3	
Conseil d'administration ⁵				
Femmes	5	83%		92%
Hommes	1	17%		

1. Au 31 décembre 2025.

2. Y compris le comité exécutif.

3. Comité exécutif exclu.

4. CEO exclu.

5. Président du conseil d'administration et membres du comité exécutif exclus.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2. Développement des talents

Formation continue

Notre ambition est de donner la priorité au développement du capital humain en améliorant constamment les compétences et les connaissances de nos employés. Nous y parvenons grâce à des possibilités de formation et d'apprentissage continues et en favorisant une culture d'entreprise ouverte où le feedback régulier est encouragé.

L'Aedifica Academy (voir ci-dessous) offre un programme de formation complet, mis à jour chaque année en fonction de la stratégie de l'entreprise. Ce programme met l'accent sur le développement des connaissances fonctionnelles et la promotion du développement personnel.

Chez Aedifica, nous avons créé une culture d'entreprise qui prévoit un feedback continu vers les employé(e)s, combiné à une évaluation annuelle et formelle des performances avec leur manager. En 2025, 100% de nos employé(e)s ont reçu une évaluation de leurs performances et de leur développement.

En plus de recruter de nouveaux talents, nous avons continué à investir dans notre personnel et à le faire évoluer. La mobilité interne est un moyen important de développer l'expertise, de renforcer l'engagement et de soutenir le développement de carrière à long terme. Nous encourageons donc activement nos employés à élargir leurs compétences grâce à des initiatives d'apprentissage ciblées, à une collaboration renforcée entre les équipes et à des opportunités de prendre de nouvelles responsabilités en travaillant sur des projets spécifiques.

Évaluation des performances des employé(e)s (Emp-Dev)

Emp-Dev | 100% du personnel reçoit une évaluation des performances et du développement de carrière (formalisé une fois par an).

3.150

heures de formation au total en 2025 (+12%)

24,2

heures de formation en moyenne par collaborateur (+13%)

Aedifica Academy

« Aedifica Academy » est un programme de formation destiné à tous les employés du Groupe. Il permet à chacun de créer son propre programme de développement personnel et professionnel à partir d'un éventail de formations obligatoires et facultatives. L'Académie a deux objectifs principaux : le transfert de connaissances fonctionnelles et techniques d'une part, et la promotion du développement personnel de nos employés d'autre part.

Les employés sont encouragés à compléter leur propre programme à l'Académie : outre les formations proposées par l'entreprise, les employés peuvent également suivre des formations externes. Il s'agit notamment de formations spécifiques à un emploi, telles que des programmes de troisième cycle dans des universités, ainsi que des formations sur les compétences non techniques.

Pour rationaliser la gestion et le développement des talents, nous utilisons une plateforme cloud qui met à la disposition de tous les employés des documents et des enregistrements vidéo des sessions de l'Académie. Ce centre nous aide à créer de meilleurs processus d'intégration pour les nouveaux employés afin de nous assurer qu'ils sont bien intégrés dans l'entreprise dès le premier jour.

En 2025, les employés d'Aedifica ont reçu en moyenne 24,2 heures de formation par personne, soit une augmentation de 13,2% par rapport à 2024 (21,4 heures).

Transfert de connaissances fonctionnelles et techniques

Aedifica propose une large gamme de formations et bonnes pratiques spécifiquement conçus pour diffuser les connaissances fonctionnelles et techniques à travers le Groupe. Ces initiatives aident nos collaborateurs à accomplir leurs tâches efficacement et à exceller dans leurs fonctions spécifiques. Les formations couvrent des sujets tels que l'investissement immobilier, la gestion des biens, l'analyse financière, etc. En outre, un programme pour les nouveaux arrivants est organisé chaque année afin d'accueillir les nouveaux collaborateurs.

Une partie importante de cette section de l'Académie est développée en interne. Cette approche encourage le partage des connaissances entre collègues : les experts internes dans leur domaine spécifique soutiennent leurs collègues qui souhaitent approfondir leurs connaissances dans ce domaine. Elle favorise également une culture d'apprentissage ouverte, un dialogue constructif et un esprit d'équipe au sein de l'organisation.

Les employés sont également tenus de suivre une formation obligatoire sur le Code de conduite et les politiques qui y sont référencées, afin de s'assurer qu'ils comprennent le Code et agissent conformément aux valeurs d'Aedifica. Depuis 2023, cette formation est proposée par le biais de l'apprentissage

en ligne. Les cours de conformité suivants sont fournis par le biais de l'apprentissage en ligne : la protection des données, la politique Speak Up, la prévention de la corruption, le droit de la concurrence, la sécurité de l'information, la réglementation sur les abus de marché. En 2025, des cours en ligne sur la prévention du harcèlement sexuel et les équipements à écran de visualisation (DSE) ont été ajoutés au programme de conformité. Le taux d'achèvement des modules de formation à la conformité lancés en 2025 est de 99%.

En plus, une formation sur l'IA a été organisée pour les employés qui faisaient partie d'un groupe pilote ayant eu un accès anticipé aux outils d'IA intégrés. Cela a permis de garantir une utilisation responsable, informée et sécurisée de ces technologies.

Développement personnel et leadership

L'Académie nous permet également de proposer un éventail de formations qui permettent aux employés de développer leurs compétences en matière de communication, de langues, de gestion du temps, de leadership, etc. En leur donnant les outils et les ressources dont ils ont besoin pour se développer professionnellement, nous les aidons à atteindre leur plein potentiel et à réaliser leurs objectifs de carrière.

Formation et développement (Emp-Training)

Emp-Training	31/12/2025		31/12/2024	
	#	%	#	%
Nombre total d'employé(e)s ¹	130			
Nombre d'employé(e)s ayant suivi une formation	128	98%	131	98%
Nombre total d'heures de formation	3.151		2.806	
Heures de formation en moyenne par employé(e)	24,2		21,4	
Nombre total d'heures de formation – femmes	1.040	33%	1.233	44%
Nombre total d'heures de formation – hommes	2.111	67%	1.573	56%

1. À la fin de la période de reporting en ETP.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Townhall meetings

Chaque année, nous organisons un certain nombre de réunions (« townhall meetings ») auxquelles tous les employés sont invités. Ces réunions sont programmées régulièrement afin d'informer tout le monde de la stratégie et des performances de l'entreprise d'une manière cohérente et claire. Outre les moments fixes, tels que la publication des résultats intermédiaires et de fin d'année, des réunions sont également organisées sur une base ad hoc pour certaines initiatives et mises à jour commerciales qui ont de l'intérêt pour tout le monde.

En 2025, nous avons organisé six townhall meetings. Outre la discussion des résultats financiers, des réunions ont été organisées sur l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo, les résultats de l'enquête auprès des employés et les progrès réalisés par rapport à nos objectifs en matière de RSE.



NOUS RESTONS FERMEMENT ENGAGÉS À FAVORISER UNE CULTURE D'APPRENTISSAGE CONTINU, EN CRÉANT DES OPPORTUNITÉS POUR AIDER NOS EMPLOYÉS À DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES ET LA CONFIANCE DONT ILS ONT BESOIN POUR S'ÉPANOUIR.

Fabienne Vanderhulst
HR Manager

2.3. Santé et bien-être

Le slogan « housing with care » d'Aedifica est pris très au sérieux dans toutes les activités de l'entreprise. Les principes de bienveillance appliqués à la gestion de notre portefeuille immobilier le sont tout autant lorsqu'il s'agit de notre personnel. En faisant attention à la santé et au bien-être de nos collaborateurs et collaboratrices, nous veillons à ce qu'Aedifica demeure un lieu de travail attractif.

Santé et bien-être du personnel

En 2024, nous avons publié une nouvelle version de notre « employee handbook », reflétant notre engagement continu envers la santé et le bien-être de nos employés. Ce manuel mis à jour fournit des directives complètes sur la sécurité au travail et le bien-être des employés. En fournissant des informations claires, accessibles et synthétisées, le nouveau manuel a également permis à notre personnel de mieux comprendre le cadre existant de règles et de politiques existant favorables aux employés plus transparent. Cela leur permettra de se concentrer davantage sur leur santé et leur sécurité, favorisant un environnement de travail plus positif et plus productif.

Aucun accident du travail n'a été signalé en 2025. Nous organisons régulièrement des exercices d'urgence et les premiers soins peuvent être administrés dans nos bureaux en cas de besoin. Une formation aux premiers soins et à la sécurité incendie a également été organisée sur site pour les membres du personnel dans chaque pays.

Santé et sécurité du personnel (H&S-Emp)		
Emp-Training	2025	2024
Accidents du travail	0	1
Taux de jours perdus	0%	0%
Taux d'absentéisme	3,1%	3,6%

Un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée grâce à notre politique sur le télétravail et de déconnexion

Aedifica favorise un équilibre durable entre vie professionnelle et vie privée en proposant des modalités de travail modernes et flexibles qui favorisent le bien-être et l'engagement des employés. Dans tous les pays où Aedifica est présente, une politique de télétravail permet à tous les employé(e)s de télétravailler jusqu'à 50%. Cette flexibilité contribue à réduire le temps de déplacements et permet aux employés d'atteindre un meilleur équilibre entre vie professionnelle et vie privée. Elle est également un outil important pour attirer et retenir les talents, car

les employés accordent de plus en plus d'importance aux modalités de travail hybride.

En plus de soutenir les employés, le télétravail contribue aux ambitions générales d'Aedifica en matière de développement durable. En réduisant les déplacements domicile-travail, cette politique contribue à réduire les émissions de carbone, diminuant ainsi l'empreinte carbone globale du Groupe. Cela s'inscrit dans le cadre de l'engagement plus large d'Aedifica à intégrer le développement durable dans ses activités quotidiennes.

Depuis 2023, Aedifica a également mis en place une politique de déconnexion pour tous ses employés. Bien que le droit légal à la déconnexion ne soit pas reconnu dans toutes les juridictions où le Groupe est présent, Aedifica a choisi d'appliquer cette politique à l'ensemble du Groupe. Cette politique décrit les modalités du droit à la déconnexion en dehors des heures de travail et fournit également des conseils sur l'utilisation appropriée des outils numériques. Elle vise à protéger les périodes de repos et les vacances, à éviter les communications inutiles en dehors des heures de travail et à encourager un équilibre sain entre la vie professionnelle et la vie privée.



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Éthique, conformité et intégrité

Aedifica s'efforce de promouvoir une culture d'entreprise caractérisée par l'honnêteté et l'intégrité, la responsabilité, une éthique stricte, et le respect des règles juridiques et des normes de gouvernance d'entreprise. Ces valeurs font partie de l'héritage d'Aedifica depuis sa fondation en 2005 et nous restons fermement engagés à suivre cette voie.

À cette fin, Aedifica a développé différentes politiques établissant les règles qui façonnent cette culture d'entreprise. Nous nous efforçons d'améliorer et de professionnaliser continuellement nos politiques afin de garantir les normes les plus élevées en matière d'éthique et de conformité.

En 2025, nous avons introduit un module supplémentaire obligatoire d'apprentissage en ligne afin de répondre de manière proactive à l'évolution des exigences légales et réglementaires à l'échelle du groupe, garantissant ainsi que tous les employés restent bien informés des obligations et attentes actuelles.

Code de conduite

Aedifica a développé un code de conduite qui fournit un cadre éthique et donne des lignes directrices à ses employé(e)s sur la manière de se comporter conformément aux valeurs et des normes éthiques élevées auxquelles nous aspirons. Le code de conduite contribue à garantir que nos employé(e)s préservent et protègent la bonne réputation de l'entreprise dans ses relations avec les clients, les actionnaires, les autres parties prenantes et la société dans son ensemble.

Le code de conduite reflète les valeurs fondamentales d'Aedifica, notamment nos engagements en matière de respect des droits humains, de prévention des abus du marché, de la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et d'utilisation appropriée des biens de l'entreprise. Le code de conduite inclut par référence plusieurs politiques éthiques internes spécifiques (notamment le code de transaction, la politique de lutte contre la corruption, la politique de lutte contre l'évasion fiscale, la politique Speak Up et politique des droits humains).

Le code de conduite a été entièrement revu en 2023. Une attention particulière a été accordée à la facilité de compréhension du code par tous les membres du personnel, quel que soit leur parcours personnel, non seulement en veillant à l'accessibilité de la langue utilisée, mais aussi en clarifiant davantage l'interaction entre les différentes politiques spéciales et le code de conduite général, et en incluant des cas pratiques par thème à titre d'illustration.

Nous publions le code sur notre intranet et le communiquons via les formations obligatoires destinées à tous les employés. Nous adoptons une approche stricte concernant la corruption, les fraudes, les abus (illégaux), le délit d'initié, la discrimination et toutes les autres formes de violation de notre code de conduite.

L'efficacité et le respect de notre code sont structurellement évalués par :

L'efficacité et le respect de notre code sont structurellement évalués par :

1. la détection et l'investigation actives de faute présumée et la prise de mesures disciplinaires adéquates si la faute est avérée ;
2. l'intégration du respect du code de conduite dans le programme d'accueil des nouveaux employés ;
3. la vérification que l'ensemble du personnel (interne et externe), les membres du comité exécutif et les administrateurs ont complété les sessions de formation obligatoires sur le code de conduite. Depuis 2023, ces sessions de formation prennent la forme de formation et de test en ligne ;
4. le signalement d'incidents au comité exécutif et au conseil d'administration.

Les employé(e)s sont encouragés à signaler leurs préoccupations concernant le code de conduite et les violations potentielles. Une procédure dédiée de dénonciation offre un environnement sûr pour signaler ces violations, en plus des options de signa-

lement directes existantes aux responsables et à l'équipe RH (y compris notre procédure de réclamation révisée pour les employés concernant les problèmes au travail). En 2025, aucune plainte concernant des violations présumées au code de conduite n'a été reçue et aucune violation du code de conduite n'a été identifiée.

Prévention des risques de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme

Aedifica a développé et mis en œuvre des politiques de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme et la corruption. Ces politiques garantissent que l'établissement de relations d'affaires avec les clients ou la conclusion de transactions avec des contreparties sont soumis à une évaluation préalable des risques potentiels en matière de blanchiment d'argent, de financement du terrorisme et de réputation. Une fois la relation commerciale établie, un système de surveillance continu est mis en place. Les collaborateurs impliqués dans la mise en œuvre de cette politique sont régulièrement informés et reçoivent une formation spécifique.

Protection des données à caractère personnel

Nous nous engageons à respecter et à protéger les droits à la vie privée de nos employé(e)s, clients, actionnaires, fournisseurs et de toutes les personnes avec lesquelles nous collaborons



NOTRE ENGAGEMENT À L'ÉTHIQUE DÉPASSE LE STRICT CADRE DE LA POLITIQUE - C'EST LA PIERRE ANGULAIRE DE TOUTES NOS DÉCISIONS. L'HONNÊTÉTÉ, LE RESPECT ET LA RESPONSABILITÉ SONT LES PRINCIPES QUI NOUS GUIDENT DANS NOTRE QUÊTE DE CRÉATION DE VALEUR DURABLE POUR TOUTES NOS PARTIES PRENANTES.

Sven Bogaerts
CLO/CM&AO

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les données à caractère personnel sont gérées de façon professionnelle, légale et éthique, conformément à notre politique de confidentialité interne et externe et aux lois et réglementations en vigueur. Nous avons mis en place des mesures techniques et organisationnelles afin d'empêcher la destruction, la perte, l'altération ou la divulgation non autorisée de données à caractère personnel, ou l'accès à celles-ci, de manière accidentelle ou illégale.

Cybersécurité

Aedifica utilise intensivement différents systèmes informatiques afin de collecter, d'analyser et de traiter les informations (financières). Une bonne gestion de notre infrastructure informatique est donc d'une importance fondamentale pour le Groupe. Toute perte, la compromission ou l'indisponibilité de ces systèmes, ou des problèmes informatiques importants, pourraient perturber les activités de gestion et d'investissement, ainsi que le processus d'établissement de reporting internes et externes. Des fuites de données pourraient mettre en péril la confidentialité et l'intégrité de nos données.

La cybersécurité est donc une priorité essentielle pour Aedifica, en particulier car les attaques de cybersécurité des états-nations, des tentatives d'hameçonnage, les ransomwares et les attaques de la chaîne de valeur deviennent de plus en plus courantes et sophistiquées. Étant donné l'utilisation croissante des environnements de travail numériques (au bureau et à domicile), le rôle des services informatiques, qui consiste à fournir un accès transparent à toutes les ressources de l'entreprise et à garantir la sécurité des informations, est devenu plus important que jamais. Pour protéger nos systèmes et nos données, ainsi que ceux de nos clients et de nos actionnaires, nous restons constamment vigilants et avons implémenté des mesures techniques et organisationnelles appropriées.

Aedifica dispose d'une équipe informatique interne assistée d'un partenaire externe pour la gestion de l'infrastructure informatique (matériel et logiciels), ainsi que pour la sécurité et le stockage des données. En interne, un plan de cybersécurité a été développé pour prévenir et détecter les cyber-attaques et limiter leur impact. Le plan comprend :

- un test d'intrusion annuel réalisé par un expert indépendant afin d'identifier les vulnérabilités exploitables ;
- des campagnes internes régulières au phishing afin de sensibiliser les employés et de réduire le risque de phishing et d'autres menaces informatiques.

Le plan de cybersécurité et les mesures implémenté dans ce cadre sont examinés chaque année au sein du comité d'audit et des risques, puis présentés au conseil d'administration.

Le comité d'audit et des risques détermine également la nature des audits internes à réaliser. En 2025, le comité a décidé d'inclure une évaluation de la maturité en matière de cybersécurité et une évaluation des risques liés à l'intelligence artificielle dans le cadre de l'audit.

RÉSULTATS DES TESTS ET DES AUDITS 2025

- Le dernier test d'intrusion réalisé en décembre 2025 a confirmé qu'Aedifica respectait raisonnablement les normes minimales en matière de cybersécurité.
- Les campagnes internes de phishing ont montré une augmentation du score net des rapporteurs, reflétant une sensibilisation et une vigilance croissantes des employés.
- Les évaluations de la cybersécurité et de l'intelligence artificielle ont confirmé que des contrôles internes appropriés sont en place pour mitiger les risques clés.

Ces résultats ont été examinés en détail par le comité d'audit et des risques, puis présentés au conseil d'administration.

Aedifica a également mis en place une police d'assurance de cybersécurité qui offre une couverture adéquate contre divers types de cybercriminalité.

Dans le passé, Aedifica a été victime d'une violation de la sécurité des données en raison d'une cyber-attaque (en mars 2021). Cette violation a été



signalée à l'autorité de protection des données. L'incident a eu un impact très limité sur les activités d'Aedifica, n'a pas entraîné de perte démontrable de données à caractère personnel et n'a pas posé de risque élevé pour les droits et libertés des personnes concernées (le cas échéant). Depuis mars 2021, aucune autre violation de la sécurité des données n'a été identifiée.

Aedifica n'a pas connaissance de violations de la sécurité des informations par des tiers en 2025 impliquant nos données personnelles.

Intelligence artificielle

Conformément à la loi européenne sur l'intelligence artificielle (loi IA), nous avons adopté une politique globale en matière d'IA. Cette politique est conforme au nouveau cadre réglementaire et garantit que les systèmes d'IA sont utilisés de manière responsable, transparente et éthique. Elle s'assure également que les employés comprennent les possibilités et les limites de ces outils.

Aedifica utilise l'IA uniquement comme un outil d'aide à l'amélioration de la productivité. Elle n'est pas utilisée pour les processus décisionnels critiques ou automatisés, ni pour les décisions qui

auraient un impact direct sur les individus. L'accès aux outils d'IA est contrôlé par l'équipe informatique sous la supervision du comité exécutif et est soumis à une formation obligatoire sur l'IA afin de garantir une utilisation responsable et sécurisée.



BIEN QUE L'IA SOIT UN DÉVELOPPEMENT RÉCENT, IL EST CLAIR QU'ELLE OFFRE DE VASTES POSSIBILITÉS D'INNOVATION ET D'EFFICACITÉ. CHEZ AEDIFICA, NOUS AVONS ÉTABLI DES LIGNES DIRECTRICES COMPLÈTES ET DES BONNES PRATIQUES POUR L'UTILISATION ÉTHIQUE DE L'IA AU SEIN DU GROUPE.

Thomas Moerman
Group General Counsel & Compliance Officer

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

FINANCIAL REVIEW



OULU MÄNTYPELLONPOLKU - CRÈCHE À OULU (FI)



MARTHA FLORA OESTGEEST - MAISON DE REPOS À OESTGEEST (NL)



MAPLE COURT - MAISON DE REPOS À SCARBOROUGH (UK)

Highlights

293mio €
de nouveaux investissements
& développements

96mio €
de projets achevés

128mio €
de désinvestissements

40,8%
taux d'endettement

2,0%
coût moyen de la dette

6,2x
interest cover ratio¹

88%
ratio de couverture

7,8
dette nette/EBITDA²

361mio €
revenus locatifs
(+7% Y/Y / +3% LFL)

245mio €
EPRA Earnings* (+4%)

5,15 €/action
EPRA Earnings*

78,40 €/action
EPRA NTA*

4,00 €/action
dividende brut proposé (+3%)

6%
brut du dividende
au 31 déc. 2025

* 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 annuel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 43 des états financiers consolidés.

1. Le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

2. Non ajusté pour les projets en construction.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partenaires

Organisation

Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Performance financière¹

1.1 Investissements et cessions en 2025

Nouveaux investissements et développements	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ² (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Belgique				-	16,5			
Coham	Rénovation & extension	Tessenderlo-Ham	01/12/2025	-	16,5	Q1 2030	20 ans - NNN	Korian
Allemagne				20,5	-			
Harburg	Acquisition	Hamburg	31/12/2025	10	-	-	20 ans - NN	Dorea Group
Seniorenheim an der Alten Saline	Acquisition	Lüneburg	31/12/2025	10,5	-	-	23,5 ans - NN	Argentum Group
Pays-Bas				12,5	13			
Sinnehiem	Forward purchase ³	Haulerwijk	16/10/2025	-	13	Q1 2026	7 ans - NN	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg
De Kroon	Acquisition	Dronnten	30/10/2025	12,5	-	Q4 2025	15 ans - NN	Stichting Coloriet & locataires multiples
Royaume-Uni²				-	25,5			
Lavender Villa	Extension	Grouville	20/05/2025	-	7	Q2 2026	25 ans - NNN	Emera
St Joseph's	Extension	St. Helier	03/06/2025	-	3,5	Q4 2026	22 ans - NNN	Emera
Homefield	Forward purchase	Douglas	04/06/2025	-	15	Q1 2027	25 ans - NNN	Emera
Finlande				37,5	74			
Oulu Kihokkitie	Développement	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q2 2026	25 ans - NN	Ville d'Oulu
Helsinki Radiokatu	Développement	Helsinki	26/02/2025	-	7,5	Q2 2026	24 ans - NN	Ville de Helsinki
Jyväskylä Toivonlenkki	Développement	Jyväskylä	16/04/2025	-	3,5	Q1 2026	20 ans - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku-likankatu	Développement	Oulu	28/04/2025	-	3	Q1 2026	15 ans - NN	Esperi
Kuopio Leinikinkatu ⁴	Développement	Kuopio	31/05/2025	-	3	Q4 2025	15 ans - NN	Touhula
Portefeuille de 6 établissements de soins	Acquisition	Localisations diverses	03/06/2025	37,5	-	-	WAULT 11 ans - NN	Attendo, Mehiläinen, Ikifit & Kepakoti
Joensuu Suppakuja	Développement	Joensuu	03/07/2025	-	5	Q2 2026	15 ans - NN	Attendo
Rovaniemi Koivuojankatu	Développement	Rovaniemi	03/07/2025	-	6,5	Q2 2026	15 ans - NN	Attendo
Lappeenranta Tyysterniementie	Développement	Lappeenranta	25/07/2025	-	7,5	Q2 2026	15 ans - NN	Mehiläinen
Kokkola Kimalaisenpolku	Développement	Kokkola	03/08/2025	-	7	Q2 2026	15 ans - NN	Mehiläinen
Vihti Puhurikuja	Développement	Vihti	25/09/2025	-	6,5	Q1 2026	15 ans - NN	Kaarikeskus
Seinäjoki Axel Mörnenkatu	Développement	Seinäjoki	24/10/2025	-	4,5	Q4 2026	20 ans - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Turku Työnjohtajankatu	Développement	Turku	12/11/2025	-	4	Q3 2026	15 ans - NN	Attendo
Kuopio Pirtinkaari	Développement	Kuopio	18/11/2025	-	6,5	Q4 2026	15 ans - NN	Attendo
Seinäjoki Pikkukäpälä	Développement	Seinäjoki	18/11/2025	-	6	Q4 2026	15 ans - NN	Attendo
Irlande				-	85,5			
Limerick cancer centre	Développement	Limerick	02/07/2025	-	26,5	Q1 2027	30 ans - NNN	UPMC & Bon Secours
Kilcoole	Développement	Kilcoole	19/12/2025	-	25	Q3 2027	30 ans - NNN	Muskerry
Crumlin	Développement	Dublin	24/12/2025	-	34	Q1 2028	25 ans - NNN	Bartra Healthcare
Espagne				7,5	-			
Novaedat Mutxamel	Acquisition	Alicante	18/09/2025	7,5	-	-	20 ans - NN	Novaedat
Total				78	214,5			

293
millions €
de nouveaux investissements & développements

1. Le présent « Financial Review » est basé sur les comptes consolidés. Il intègre toutefois certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas. Les comptes statutaires seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux et pourront être obtenus gratuitement via internet ou sur simple demande adressée au siège de la Société.

2. Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera, ainsi que les acquisitions dont les conditions suspensives seront levées au cours des prochains mois. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir page 40).

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

4. Le projet de développement Kuopio Leinikinkatu a été achevé le 19 décembre 2025 (voir page 70).

5. Les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change en vigueur à la date de la transaction.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Projets réalisés	Type	Localisation	Date	Investissements ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Allemagne				1		
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Rénovation	Sulzbach-Rosenberg	30/06/2025	1	WAULT 25 ans - NN	Auriscare
Royaume-Uni ²				19,5		
St. Mary's Lincoln	Développement	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 ans - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Rénovation & extension	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 ans - NNN	Emera
Finlande				51,5		
Oulu Satamatie 34 ³	Développement	Oulu	02/01/2025	26	15 ans - NN	Locataires multiples
Nurmijärvi Luhtavillantie	Extension	Nurmijärvi	30/06/2025	2,5	15 ans - NN	Pilke
Kokkola Kruunupyntie	Développement	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 ans - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjaharjuntie	Développement	Jyväskylä	11/09/2025	10	15 ans - NN	Mehiläinen
Vantaa Haravakuja	Développement	Vantaa	22/10/2025	5,5	15 ans - NN	Mehiläinen
Kuopio Leinikinkatu	Développement	Kuopio	19/12/2025	3	15 ans - NN	Touhula
Espagne				24		
Tomares Miró	Développement	Tomares	16/06/2025	12	30 ans - NNN	Neurocare home
Zamora Av. de Valladolid	Développement	Zamora	12/12/2025	12	30 ans - NNN	Neurocare home
Total				96		

96
millions €
investis dans 11 projets
achevés

1. Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception du montant d'investissement pour le projet situé à Lincoln, qui comprend également la valeur contractuelle du terrain.
2. Les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes sont présentés dans le portefeuille britannique. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change en vigueur à la date de la transaction.
3. Achèvement de la partie restante du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Silotie K21 », après un achèvement partiel le 31 décembre 2024.



SINNEHIEM - MAISON DE REPOS À HAULERWIJK (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
[Financial review](#)

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Cessions	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Allemagne			4,2
Am Bäkepark	Berlin	21/10/2025	
Pays-Bas			24,5
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
Royaume-Uni¹			8
St. Joseph's Flats	St. Helier	08/05/2025	
Church View	Seaham	31/10/2025	
Suède¹			90,9²
Portefeuille de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS »)	Divers lieux en Suède	14/02/2025	
Portefeuille de 6 écoles (maternelles)	Divers lieux en Suède	31/03/2025	
Total			127,6

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

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

Au cours de l'année 2025, 34 immeubles ont été vendus pour un montant total de 127,6 millions €. Outre la cession de six actifs en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni, Aedifica a vendu l'ensemble de son portefeuille de 28 établissements de soins en Suède au cours du premier semestre 2025. Un premier portefeuille de 22 centres de soins résidentiels de petite échelle (« LSS »), d'une capacité d'environ 160 résidents a été cédé le 14 février 2025. La valeur immobilière convenue s'élevait à 576 millions SEK. Le portefeuille restant, comprenant six écoles (maternelles), a été vendu le 31 mars 2025. La valeur immobilière convenue pour cette deuxième transaction s'élevait à 454 millions SEK.

1. Les bâtiments situés dans les Îles Anglo-Normandes sont présentés dans le portefeuille britannique. Les montants en GBP et en SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change en vigueur à la date de la transaction.

2. Ce montant représente la valeur immobilière convenue pour les deux transactions.

Cessions en Suède: opportunité de recyclage du capital

Aedifica a vendu son portefeuille en Suède car sa contribution à l'EPRA Earnings du Groupe était limitée par rapport aux autres segments, permettant ainsi de recycler du capital. Comme ce désinvestissement donne une force de frappe supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et réalimenter le programme de développement, le produit de la vente a déjà été réinvesti dans les acquisitions annoncées et les projets qui ont été ajoutés au pipeline (voir page 40).

128 millions €
34 cessions afin d'optimiser le portefeuille immobilier



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
[Financial review](#)

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2025

Nouveaux investissements et développements	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Allemagne				-	22			
Stadtlohn	Développement	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 ans - NN	Specht Gruppe
Finlande				-	7			
Mikkeli Pehtorintie	Développement	Mikkeli	08/01/2026	-	2,5	Q4 2026	20 ans - NN	Mehiläinen
Pirkkala Pereensaarentie	Développement	Pirkkala	26/01/2026	-	4,5	Q4 2026	20 ans - NN	Ikifit
Total				-	29			

Projets achevés	Type	Localisation	Date	Investissement ² (en millions €)	Contrat	Exploitant
Finlande				6,5		
Vihti Puhurikuja	Développement	Vihti	13/02/2026	6,5	15 ans - NN	Kaarikeskus
Irlande				16,5		
Sligo Finisklin Road	Développement	Sligo	20/02/2026	16,5	25 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Total				23		



CRUMLIN - MAISON DE REPOS À DEVELOPPER À DUBLIN (IE)

29
millions €
de nouveaux investissements

23
millions €
investis dans 2 projets

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

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

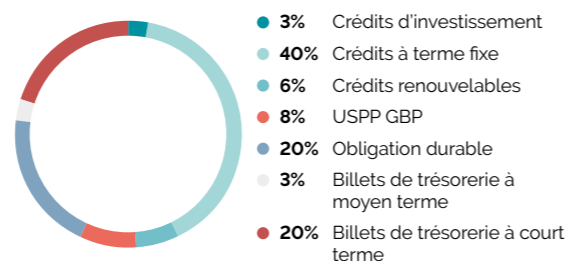
FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

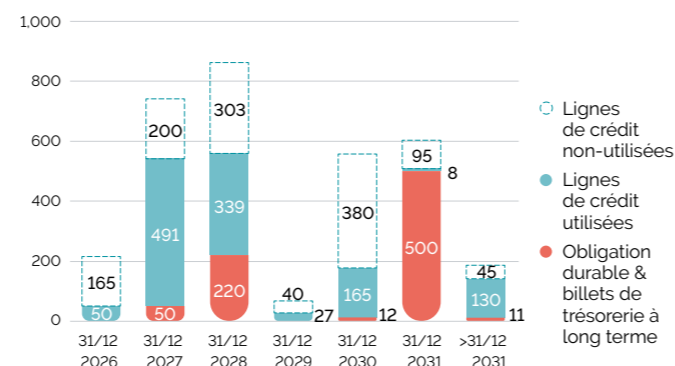
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3 Gestion des ressources financières

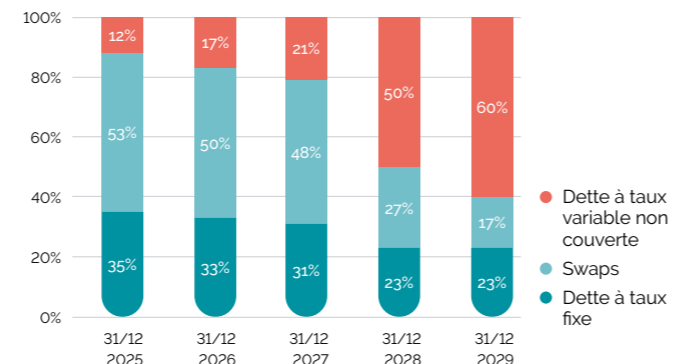
COMPOSITION DES DETTES FINANCIÈRES (%)



ECHÉANCIER DES DETTES FINANCIÈRES (EN MILLIONS €)



COUVERTURE DES TAUX D'INTÉRÊT¹



>740 millions €
capacité sur les lignes de crédit confirmées



LES PRÊTS LIÉS AUX INDICATEURS DE PERFORMANCE CLÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE S'ÉLÈVENT À PLUS DE 1,7 MILLIARD €, SOULIGNANT NOS EFFORTS POUR INTÉGRER LES CRITÈRES ESG DANS NOTRE POLITIQUE FINANCIÈRE

Ingrid Daerden
CFO

1.3.1 Dettes financières

Au cours de l'exercice 2025, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant des financements bancaires à long terme (refinancement anticipé et nouveau financement) pour un montant total de 585 millions € avec des échéances comprises entre 3 et 7 ans. En outre, des lignes de crédit bancaires de 235 millions € assorties d'options de prolongation – arrivant initialement à échéance en 2026 et déjà prolongées une fois – ont été prolongées avec succès d'une année supplémentaire jusqu'en 2028, tout comme des lignes de crédit bancaires de 170 millions € – arrivant initialement à échéance en 2029 ou 2030

– qui ont été prolongées pour la première fois d'un an jusqu'en 2030 ou 2031.

En plus, Aedifica a augmenté son émission de billets de trésorerie à court terme de 170 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette. Le montant total des billets de trésorerie à court terme (y compris ceux émis par Hoivatilat) s'élève à 484 millions €, garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2025 se présente comme suit :

Dettes financières ² (en millions €)	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2026	215	50	484
31/12/2027	741	541	-
31/12/2028	861	559	-
31/12/2029	67	27	-
31/12/2030	557	177	-
31/12/2031	603	508	-
>31/12/2031	187	142	-
Dettes totales au 31 décembre 2025	3.232	2.005	484

Au 31 décembre 2025, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,4 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 1.227 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 743 millions €.

Après le 31 décembre 2025, Aedifica a conclu un nouveau financement bancaire de 150 millions € avec une échéance de 5 ans auprès d'une nouvelle contrepartie, afin de renforcer et de diversifier davantage ses ressources financières.

Les prêts contractés dans le cadre du « Sustainable Finance Framework » d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 1.701 millions € (53 % des lignes de crédit confirmées à long terme), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées est de 2,1 % (31 décembre 2024 : 2,0 %) grâce aux couvertures de taux d'intérêt qu'Aedifica a mis en place.

Au 31 décembre 2025, 88,3 % 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 de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 3,8 ans. Le graphe à gauche montre l'évolution de la couverture des taux basée sur la dette projetée.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 31 décembre 2025, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 40,8 %

1. Basée sur la dette projetée.

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3.2 Sustainable Finance Framework

Dans le cadre de nos efforts pour atteindre nos objectifs en matière de RSE, nous diversifions nos sources de financement et intégrons les critères ESG dans notre politique financière. Dans ce contexte, nous avons élaboré un Sustainable Finance Framework (cadre de financement durable)¹.

Le produit des instruments financiers émis dans ce cadre est utilisé exclusivement pour le (re)financement de bâtiments durables, de projets d'efficacité

énergétique et de projets à caractère social. Pour bénéficier de ce type de financement, les bâtiments ou les projets doivent répondre aux critères de durabilité définis dans le cadre, qui sont basés sur les objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies.

En septembre 2021, Aedifica a émis avec succès sa première obligation de référence en matière de durabilité pour un montant total de 500 millions €.

Affectation du produit²

Instruments de financement durable émis	31/12/2025
Billet de trésorerie à moyen terme 2020 (ISIN BE6322837863)	40 millions €
Obligation 2021 (ISIN BE6330288687)	500 millions €
Crédit bancaire 2022	100 millions €
Crédit à terme fixe 2025	40 millions €
Total montant alloué	680 millions €
Montant non alloué	-

VENTILATION PAR CATÉGORIE D'UTILISATION DU PRODUIT



RÉPARTITION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION DES NOUVEAUX FINANCEMENTS PAR RAPPORT AUX REFINANCEMENTS



VENTILATION DES ACTIFS ÉLIGIBLES (BÂTIMENTS, CAPEX)



CRITÈRES DE SÉLECTION



	Actifs	Surface	Montant
Label CPE A ou meilleur ³	40 actifs	147.000 m ²	418 millions €
Intensité énergétique <= 100 kWh/m ²	25 actifs	117.000 m ²	277 millions €
Total	65 actifs	264.000 m²	695 millions €

1.3.3 Capital

En 2025, Aedifica n'a pas eu besoin de lever du capital grâce à son bilan solide. Au 31 décembre 2025, le nombre total d'actions Aedifica s'élevait à 47.550.119 et le capital social s'élevait à 1.254.742.260,03 €.

1.3.4 Notation financière

Aedifica bénéficiait d'une notation d'investissement BBB avec une perspective stable attribuée par S&P, reflétant la solidité du bilan du Groupe et sa liquidité. La perspective stable reflète des revenus locatifs prévisibles soutenus par des actifs de soins de santé résilients et des baux globalement longs qui devraient continuer à générer des flux de trésorerie stables au cours des prochaines années. Le rapport de S&P sur la notation financière est disponible sur le [site web](#) d'Aedifica. En juin 2025, à la suite de l'annonce par Aedifica et Cofinimmo de l'accord sur l'offre publique d'échange (voir page 13), S&P Global a annoncé dans un communiqué avoir placé les

Le 10 mars 2026, dans le cadre de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo (voir pages 13-14), 35.920.425 nouvelles actions Aedifica ont été émises et cotées, avec le coupon n°36 et les suivants attachés. À la suite de cette opération, le nombre total d'actions Aedifica s'élève à 83.470.544 et le capital social à 2.202.602.669,09 €.

notes **BBB** d'Aedifica **sous surveillance positive**. Cela reflétait la probabilité que S&P Global relève la note d'Aedifica à BBB+ si la transaction se déroule conformément aux conditions proposées. En mars 2026, S&P Global a annoncé avoir relevé les notes de crédit d'Aedifica à la suite du succès de l'offre d'échange sur Cofinimmo. La note de crédit à long terme d'Aedifica ainsi que la note d'émission de sa dette non garantie ont été relevées de « BBB » à « BBB+ », avec une perspective stable. En outre, Aedifica s'est vu attribuer une note de crédit à court terme de « A-2 ».

Rapport d'impact

BÂTIMENTS VERTS ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

	Bâtiments verts	Surface	Juste valeur	Moyenne CPE
Billets de trésorerie à moyen terme 2020	7 actifs	15.500 m ²	51 millions €	A
Obligation 2021	47 actifs	192.500 m ²	502 millions €	A
Crédits bancaires 2022	6 actifs	42.000 m ²	100 millions €	B
Crédits à terme fixe 2025	5 actifs	14.000 m ²	41 millions €	A
Total	65 actifs	264.000 m²	695 millions €	

Adaptation au changement climatique

L'intensité énergétique nette (nEUI) des actifs sélectionnés est inférieure de 23% par rapport à la moyenne du portefeuille du groupe.

- Un avis de tiers sur le Sustainable Finance Framework a été obtenu auprès de V.E. et est disponible sur le site internet du Groupe.
- L'affectation des fonds ainsi que les indicateurs clés de performance pour les prêts liés au développement durable ont fait l'objet d'un examen « d'assurance limitée » par EY Réviseurs d'Entreprises SA (voir page 209-211).
- Ces actifs ont été sélectionnés sur la base de leur label CPE A. Dans la plupart des cas, ces actifs répondent également à l'exigence d'intensité énergétique de <= 100 kWh/m².

Études de cas

Voir pages 49-50 et notre [site internet](#).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
[Financial review](#)

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Synthèse des résultats consolidés

1.4.1 Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique	31/12/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
Revenus locatifs	360.954	338.138
Charges relatives à la location	-453	-157
Résultat locatif net	360.501	337.981
Charges opérationnelles*	-48.428	-47.725
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	312.073	290.256
Marge d'exploitation* (%)	86,6%	85,9%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-54.295	-50.906
Impôts	-12.170	-4.140
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-265	21
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-560	-650
EPRA Earnings* (part du groupe)	244.783	234.581
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	5,15	4,93
EPRA Earnings*	244.783	234.581
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-9.567	-18.708
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	75.397	15.195
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-11.665	374
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	-27.615	-30.235
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-26.413	3.826
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-360	-592
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-126	390
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	244.434	204.831
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	5,14	4,31



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Revenus Locatifs consolidés (x 1.000 €)	2025.01 - 2025.03	2025.04 - 2025.06	2025.07 - 2025.09	2025.10 - 2025.12	2025.01 - 2025.12	2024.01 - 2024.12	Var. (%) à périmètre constant ¹	Var. (%) ²
Belgique	18.093	18.193	18.298	18.366	72.950	69.638	+2,9%	+4,8%
Allemagne	15.919	16.317	16.146	16.173	64.555	63.182	+2,5%	+2,2%
Pays-Bas	10.321	10.281	10.107	10.567	41.276	40.929	+4,1%	+0,8%
Royaume-Uni	24.925	20.159	22.787	20.041	87.912	74.763	+4,7%	+19,0%
Finlande	16.685	16.916	17.425	17.660	68.686	61.221	+1,3%	+12,2%
Suède	1.083	14	-1	4	1.100	5.338	+1,8%	-80,1%
Irlande	5.920	5.932	5.975	6.022	23.849	22.943	+2,1%	+4,0%
Espagne	31	55	210	330	626	124	-	-
Total	92.977	87.867	90.947	89.163	360.954	338.138	+2,7%	+6,7%

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice 2025 s'élève à 361,0 millions €, soit une augmentation d'environ 7 % par rapport au chiffre d'affaires de l'exercice précédent (338,1 millions €).

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais des acquisitions et de la réception de projets de développement issus du programme d'investissement, et est soutenue par l'indexation des revenus locatifs et des loyers conditionnels. Les loyers conditionnels incluent un élément de rattrapage historique non récurrent d'environ 3,2 millions €, qui a été facturé au premier trimestre. Outre cette facturation historique, il existe des loyers conditionnels basés sur les performances opérationnelles des locataires au cours de l'année précédente, qui s'élevaient à 3,1 millions € à la fin de 2025.

La **variation des revenus locatifs à périmètre constant** de 2,7 % se ventile en +2,6 % d'indexation des loyers, +0,4 % de réversion de loyers et loyers conditionnels et -0,3 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,5 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 360,5 millions € (+7 % par rapport au 31 déc. 2024).

Le **résultat immobilier** atteint 361,1 millions € (31 déc. 2024 : 338,7 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 348,6 millions € (31 déc. 2024 : 326,2 millions €), soit une marge opérationnelle* de 96,7 % (31 déc. 2024 : 96,5 %).

Après déduction des frais généraux de 34,7 millions € (31 déc. 2024 : 35,1 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 8 % pour atteindre 312,1 millions € (31 déc. 2024 : 290,3 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 86,6 % (31 déc. 2024 : 85,9 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 50,2 millions € (31 déc. 2024 : 46,7 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 54,3 millions € (31 déc. 2024 : 50,9 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur

vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 déc. 2025 : une charge de 12,2 millions € ; 31 déc. 2024 : une charge de 4,1 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le régime des « **Fiscale Beleggingsintellingen** » (FBI) ne s'applique plus aux SIR qui investissent directement dans l'immobilier aux Pays-Bas, ce qui entraîne une augmentation de l'impôt des sociétés. Pour rappel, les chiffres de 2024 incluent un remboursement non récurrent de 4,2 millions €. Pour 2025, les impôts courants des filiales néerlandaises sont estimés à environ 4,8 millions €.

Depuis le 1^{er} février 2024, les **filiales britanniques** bénéficient d'un **régime REIT**. En vertu de la législation REIT, les sociétés sont exonérées de l'impôt sur les sociétés britannique sur les revenus et les plus-values immobiliers britanniques. Toutefois, les REIT doivent distribuer 90 % des revenus immobiliers sous-jacents exonérés d'impôt (et non des plus-values) aux actionnaires dans un délai de douze mois.

+3%

variation des revenus locatifs à périmètre constant*



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

2. La variation est indiquée pour chaque pays dans la monnaie locale. La variation totale est indiquée dans la devise du Groupe.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Ces distributions sont soumises à une retenue à la source de 20 %. Conformément à la convention fiscale entre le Royaume-Uni et la Belgique, l'impact net de la retenue à la source n'est que de 15 %.

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et de co-entreprises** comprend principalement le résultat de la participation dans Immo SA (consolidée par la méthode de mise en équivalence depuis le 31 mars 2019).

L'EPRA Earnings* (voir page 189) atteint 244,8 millions € (31 déc. 2024 : 234,6 millions €), soit 5,15 € par action (31 déc. 2024 : 4,93 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire de 5,10 € par action qui avait été annoncée dans le rapport financier intermédiaire Q3 2025.

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

- Sur l'ensemble de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹ et des projets de développement** représente une augmentation de 75,4 millions € sur la période écoulée (31 déc. 2024 : une augmentation de 15,2 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2025 représente une charge de 9,6 millions € (31 déc. 2024 : une charge de 18,7 millions €).
- **Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 27,6 millions € au 31 déc. 2025, contre une

charge de 30,2 millions € au 31 déc. 2024) résultant du nouveau test de dépréciation au 31 décembre 2025.

- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 26,4 millions € au 31 déc. 2025 contre un produit de 3,8 millions € au 31 déc. 2024) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. En 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime REIT pour les entités au Royaume-Uni. En 2025, les impôts différés ont principalement augmenté en Irlande, aux Pays-Bas et en Finlande. Cette augmentation a été partiellement compensée par la reprise des impôts différés accumulés à la suite de la cession des actifs suédois.

Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 déc. 2025 : perte de 11,7 millions € ; 31 déc. 2024 : gain de 0,4 million €) comprend principalement le portefeuille suédois. Ce portefeuille a été vendu avec une décote limitée de 3,9 % entre la valeur de cession conventionnelle et la dernière juste valeur au 31 décembre 2024. En outre, au cours de la période de détention historique des actifs, les écarts de conversion de devises ont déjà été comptabilisés dans les capitaux propres sur une base trimestrielle et étaient donc déjà reflétés dans l'actif net. À la suite de la cessation des activités en Suède, ces montants ont dû être reclassés des capitaux propres vers le compte de résultat et sont présentés avec la perte sur cession et les coûts de transaction.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du Groupe)** s'élève à 244,4 millions € (31 déc. 2024 : 204,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 5,14 € (31 déc. 2024 : 4,31 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 223,2 millions € (31 déc. 2024 : 203,9 millions €) – comme calculé dans les comptes annuels statutaires abrégés à la page 186 – ou 4,69 € par action (31 déc. 2024 : 4,29 € par action).



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

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
[Financial review](#)

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4.2 Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)

Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*

Autres actifs repris dans le taux d'endettement

Autres actifs

Total des actifs

Capitaux propres

Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*

Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture

Intérêts minoritaires

Capitaux propres

Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement

Autres passifs

Total des capitaux propres et du passif

Taux d'endettement (%)

	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	6.285.221	6.218.139
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	151.071	191.695
Autres actifs	40.831	53.990
Total des actifs	6.477.123	6.463.824
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.629.831	3.599.761
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	33.869	43.214
Intérêts minoritaires	5.605	5.122
Capitaux propres	3.669.305	3.648.097
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.624.246	2.649.953
Autres passifs	183.572	165.774
Total des capitaux propres et du passif	6.477.123	6.463.824
Taux d'endettement (%)	40,8%	41,3%

Au 31 décembre 2025, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 97 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 déc. 2024 : 96 %), évalués conformément à la norme IAS 40¹, pour un montant de 6.285 millions € (31 déc. 2024 : 6.218 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 déc. 2025 : 6.092 millions € ; 31 déc. 2024 : 6.035 millions €) augmentent d'environ 57 millions €.
- Les **projets de développement** (31 déc. 2025 : 102 millions € ; 31 déc. 2024 : 96 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 page 40).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 déc. 2025 : 79 millions € ; 31 déc. 2024 : 74 millions €).

- Une **réserve foncière** de 12 millions € (31 déc. 2024 : 13 millions €).

Le poste « Autres actifs repris dans le taux d'endettement » comprend entre autres le **goodwill** d'un montant de 59,7 millions € résultant de l'acquisition de Hoivatilat et qui est la différence positive entre le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj et la valeur comptable de l'actif net acquis, et les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Cela comprend principalement la participation de 25 % dans Immo SA qui s'élève à 22,0 millions € au 31 décembre 2025 (31 déc. 2024 : 31,1 millions €).

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 2 % du total du bilan (31 déc. 2024 : 3 %).

Les **autres actifs** (31 déc. 2025 : 40,8 millions € ; 31 déc. 2024 : 54,0 millions €) comprennent la juste valeur des instruments de couverture.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 31 décembre 2025², le capital de la Société s'élève à 1.204 millions € (31 déc. 2024 : 1.204 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 3.630 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (31 déc. 2024 : 3.600 millions €, comprenant encore le dividende de 185,4 millions € qui a été distribué en mai 2025) ;
- ou à 3.664 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (31 déc. 2024 : 3.643 millions €, comprenant encore le dividende de 185,4 millions € qui a été distribué en mai 2025).

1. C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs (à savoir 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 BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA).

2. Les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

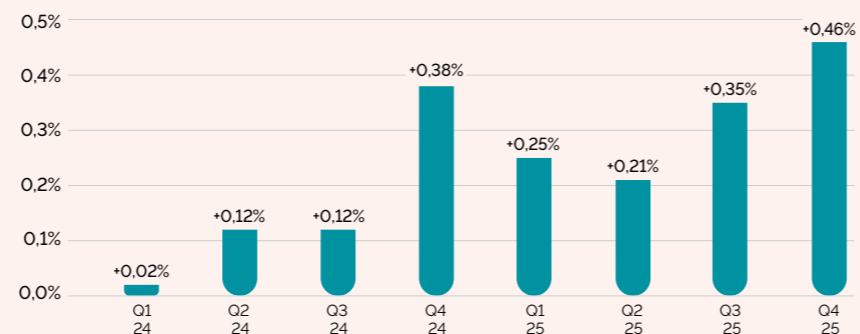


CLAREMONT MANOR - MAISON DE REPOS À DAWLISH (UK)

Au 31 décembre 2025, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIRs) s'élèvent à 2.624 millions € (31 déc. 2024 : 2.650 millions €), dont 2.485 millions € (31 déc. 2024 : 2.514 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 40,8 % (31 déc. 2024 : 41,3 %).

Les **autres passifs** de 183,6 millions € (31 déc. 2024 : 165,8 millions €) représentent les impôts différés (31 déc. 2025 : 159,6 millions € ; 31 déc. 2024 : 133,2 millions €), les comptes de régularisation (31 déc. 2025 : 17,0 millions € ; 31 déc. 2024 : 21,6 millions €) et la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 déc. 2025 : 7,0 millions € ; 31 déc. 2024 : 10,9 millions €).

ÉVOLUTION DES VALORISATIONS D'EXPERTS PAR TRIMESTRE À PÉRIMÈTRE CONSTANT (EN %)



Valorisations des experts à nouveau en hausse

Tout au long de l'année 2025, après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2024, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation ont de nouveau progressé. Elles ont augmenté de 0,5 % au 4^{ème} trimestre et de 1,3 % depuis le début de l'année (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises).

Les augmentations les plus significatives de la valorisation du portefeuille ont été observées aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Irlande. Elles sont principalement attribuées à l'indexation des loyers et aux performances opérationnelles solides des locataires, qui ont permis d'obtenir un taux de couverture des loyers excellent au Royaume-Uni et en Irlande (voir page 37, qui ont eu un impact positif sur la juste valeur).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
[Financial review](#)

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Actif net par action (en €)	31/12/2025	31/12/2024
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture ¹	76,34	75,70
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	0,71	0,91
Actif net	77,05	76,61
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119

1.4.3 Actif net par action

Sans les effets non monétaires (c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹, l'actif net par action² sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 76,34 € au 31 décembre 2025 (75,70 € par action au 31 déc. 2024).

1.4.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés³

Le tableau des flux de trésorerie consolidés, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de +3,5 millions € (31 déc. 2024 : +0,2 million €). Ceux-ci résultent de flux opérationnels nets de +317,8 millions € (31 déc. 2024 : +248,5 millions €), de flux d'investissement nets de -43,8 millions € (31 déc. 2024 : -259,6 millions €) et de flux de financement nets de +270,6 millions € (31 déc. 2024 : +11,3 millions €).

1.4.5 Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2026 d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2025 d'Aedifica SA. Un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » à la page 185.

Le conseil d'administration propose également de distribuer un dividende brut de 4,00 € par action pour l'exercice 2025⁴. Le dividende sera payé en mai 2026⁵ après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2026. Après déduction du précompte mobilier de 30 %⁶, le dividende net total s'élèvera à 2,80 €.

Le résultat statutaire de l'exercice 2025 sera affecté comme présenté dans le tableau à la page 186.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIRs, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80 % du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

1. L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,71 € par action au 31 décembre 2025 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 33,9 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.
2. Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation du résultat. L'actif net de 75,70 € par action au 31 décembre 2024 (tel que publié dans le rapport annuel 2024) comprenait donc toujours le dividende brut à distribuer en mai 2025.
3. Voir page 132 pour plus d'informations sur le tableau des flux de trésorerie consolidés.
4. Voir page 85 pour plus d'informations à propos du dividende 2025 d'Aedifica.
5. Voir le calendrier financier à la page 86.
6. Pour plus d'informations sur le taux applicable de précompte mobilier, voir page 85. Pour plus d'informations sur le traitement fiscal des dividendes, voir également la section 3.4.2 du chapitre « Documents permanents ».



OULU VALJASTIE - CRÈCHE À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
[Financial review](#)

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.5 Indicateurs clés de performance selon le référentiel EPRA

			31/12/2025	31/12/2024
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles. L'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA.	x €1.000 € / action	244.783 5,15	234.581 4,93
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	x €1.000 € / action	4.141.246 87,09	4.111.151 86,46
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NTA* suppose que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	x €1.000 € / action	3.728.066 78,40	3.643.666 76,63
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	x €1.000 € / action	3.695.948 77,73	3.670.625 77,19
EPRA Net Initial Yield* (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	5,6%	5,3%
EPRA Topped-up NIY*	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	%	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate*	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	0,1%	0,1%
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs)	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs)	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	13,5%	14,1%
EPRA LTV*	L'EPRA LTV* représente l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	39,7%	40,6%

+4%

augmentation de l'EPRA Earnings* Y/Y



HEIDTMANN'S HOF
MAISON DE REPOS À FREDENBECK (DE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Perspectives pour 2026

Le conseil d'administration prévoit que le marché de l'immobilier de santé entrera dans un nouveau cycle, porté par une demande structurelle importante. De plus, cette tendance démographique devrait s'accélérer dans la seconde moitié des années 2020, stimulant la demande de capacités supplémentaires à mesure que la population vieillit, vit plus longtemps et développe des pathologies liées à l'âge qui nécessitent des soins spécifiques. Soutenus par des taux d'occupation en hausse et des taux d'efforts élevés, les opérateurs du secteur de la santé sont à nouveau en mesure de penser à la croissance et de faire face au vieillissement de la population européenne. Avec l'augmentation des besoins en capacités immobilières supplémentaires dans le secteur des soins de santé en Europe et l'évolution du sentiment du marché, Aedifica est prête à saisir cette opportunité.

Début mars 2026, Aedifica a créé une plateforme immobilière plus importante et plus solide financièrement dans le secteur de la santé en prenant le contrôle de Cofinimmo par le biais d'une offre d'échange (voir pages 13-14). Grâce à sa taille accrue, le groupe combiné aura non seulement des perspectives prometteuses pour réduire son coût de capital et réaliser une croissance durable de son bénéfice par action, mais il sera également idéalement positionné pour mener la prochaine phase de croissance dans le secteur de l'immobilier de santé.

Maintenant qu'Aedifica a pris le contrôle de Cofinimmo le 10 mars 2026, la consolidation des états financiers des deux sociétés se fera au niveau de la société mère, Aedifica.

Au moment de la publication du présent rapport annuel, la société ne fournit aucun chiffre dans ses perspectives pour l'entité combinée pour 2026. Elle a plutôt défini une série de **priorités clés** pour le nouvel exercice financier :

- **L'intégration** des équipes et des portefeuilles au sein d'une seule plateforme, y compris la définition du périmètre, la planification et l'exécution, afin de permettre la réalisation de synergies dans les meilleurs délais.
- La réalisation d'une **fusion juridique** des deux sociétés au cours du second semestre 2026 par le biais d'une fusion par absorption (Aedifica absorbant Cofinimmo pour créer une seule entité). Cette fusion accélérera le processus d'intégration et la réalisation des **synergies** attendues, avec un impact complet au cours de 2027.
- La **cession** des actifs d'immobilier de santé en Belgique à hauteur de 300 millions €, conformément à l'engagement proposé à l'ABC afin d'obtenir l'approbation de la transaction en Belgique, et le **redéploiement du capital recyclé**.
- La **politique de dividende** d'Aedifica restera inchangée après l'offre d'échange, avec une distribution d'environ 80 % de l'EPRA Earnings récurrents du Groupe.

Étant donné que le calendrier exact des événements suivant la prise de contrôle n'est pas encore connu, des prévisions plus détaillées pour l'entité combinée seront fournies dans le rapport semestriel, qui devrait être publié début septembre 2026.

Grâce à sa taille accrue, Aedifica aura des perspectives prometteuses pour réduire son coût de capital et réaliser une croissance durable de son bénéfice par action.



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.

Serge Wibaut
Président du Conseil d'Administration



MARTHA FLORA OEGSTGEEST - MAISON DE REPOS À OEGSTGEEST (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. 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, des possibilités de croissance et de plus-values, et un dividende récurrent.

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. Cette deuxième cotation et l'inclusion dans le BEL 20 assurent une plus grande visibilité et augmentent également la liquidité de l'action en bourse.

Par ailleurs, depuis début 2023, Aedifica est également incluse dans le BEL ESG, un nouvel indice introduit par Euronext Brussels. Cet indice identifie les 20 sociétés cotées en bourse les plus performantes en matière de critères ESG, sur la base de leur Sustainability Risk Rating.

3.1 Cours de bourse et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Brussels depuis 2006. L'action Aedifica est également cotée sur Euronext Amsterdam via une cotation secondaire depuis novembre 2019.

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 2,7 % (31 déc. 2025). L'action Aedifica fait également partie des indices EPRA, GPR 250, GPR 250 REIT, MSCI et Stoxx Europe 600.

Au cours de l'année 2025, le cours de l'action a fluctué entre 54,40 € et 70,70 €, clôturant l'année à 67,50 €, soit une hausse de plus de 20 % par rapport au 31 décembre 2024 (56,20 €).

Sur base du cours de bourse du 31 décembre 2024, l'action Aedifica présente une décote de:

- 11,6% par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- 12,4% 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 mentionnées ci-dessus) et le 31 décembre 2025, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 100 %, tandis que l'indice BEL 20 a augmenté de 21 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 39 % sur la même période.

Le volume quotidien moyen des actions Aedifica s'est élevé à environ 5.359.000 € soit environ 83.900 actions, ce qui a porté le taux de vélocité à 45,0 %. 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.

Le graphique de création de valeur à droite montre l'évolution de la capitalisation boursière d'Aedifica depuis son introduction en bourse en 2006 jusqu'au 31 décembre 2025, après déduction des paiements de dividendes cumulés.

Euronext Brussels & Amsterdam

Code ISIN : BE0003851681

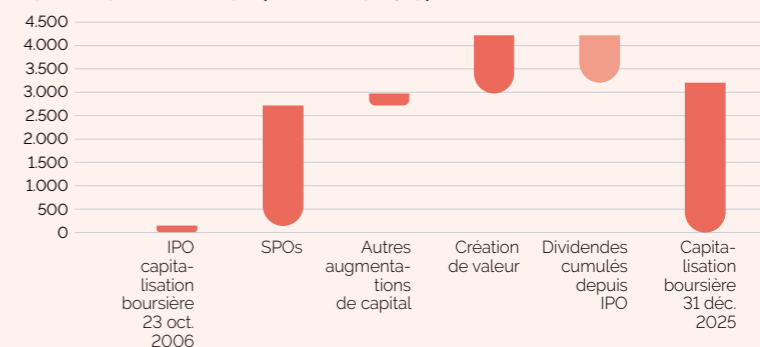
Cotation : continue



NOTRE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT PERMET D'OFFRIR AUX ACTIONNAIRES UN RENDEMENT ATTRACTIF, DES POSSIBILITÉS DE CROISSANCE ET DE PLUS-VALUES, ET UN DIVIDENDE RÉCURRENT.

Delphine Noirhomme
Investor Relations Manager

CRÉATION DE VALEUR (EN MILLIONS €)



PRIME OU DÉCOTE DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À LA VALEUR DE L'ACTIF NET PAR ACTION



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

Portefeuille
Partenaires
Organisation
Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

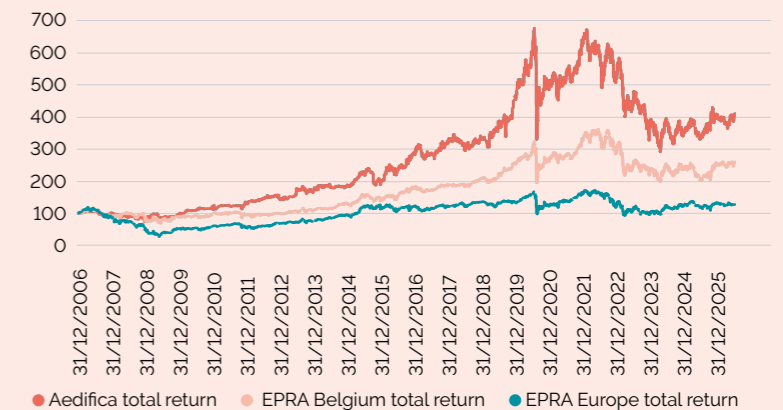
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Action Aedifica	31/12/2025	31/12/2024
Cours de Bourse de clôture (en €)	67,50	56,20
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	76,34	75,70
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	-11,6%	-25,8%
Actif net par action (en €)	77,05	76,61
Prime (+) / Décote (-)	-12,4%	-26,6%
Capitalisation boursière	3.209.633.033	2.672.316.688
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	855	8.067
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.549.264	47.542.052
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende ²	83.470.544	47.550.119
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	47.550.119	47.550.119
Volume journalier moyen	83.941	63.669
Vélocité ³	45,0%	34,1%
Dividende brut par action (en €) ⁴	4,00	3,90
Rendement brut en dividende ⁵	5,9%	6,9%

CAPITALISATION BOURSIÈRE (EN MILLIONS €)



RENDEMENT



1. Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir la section 3.4.
2. Tout en tenant compte des nouvelles actions Aedifica émises le 10 mars 2026 dans le cadre de l'offre d'échange sur Cofinimmo, qui donnent toutes droit à l'intégralité du dividende relatif à l'exercice 2025.
3. Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.
4. 2025 : dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire.
5. Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.2 Dividende

Pour l'exercice 2025, le conseil d'administration d'Aedifica propose un dividende brut de 4,00 € par action (+3 % par rapport au dividende 2024). Après déduction du précompte mobilier de 30% (voir la section 3.3), le dividende net s'élèvera à 2.80 €.

Le dividende sera payé en mai 2026, après approbation des comptes annuels par l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2026.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement estimée	Dividende brut	Dividende net
36	01/01/2025 - 31/12/2025	14/05/2026	à partir du 19/05/2026	4,00 €	2,80 €

4,00€/ACTION
dividende brut proposé pour 2025

30%
précompte mobilier

3.3 Précompte mobilier

Depuis le 1^{er} janvier 2026, le précompte mobilier sur les dividendes distribués par Aedifica s'élève à 30 %.

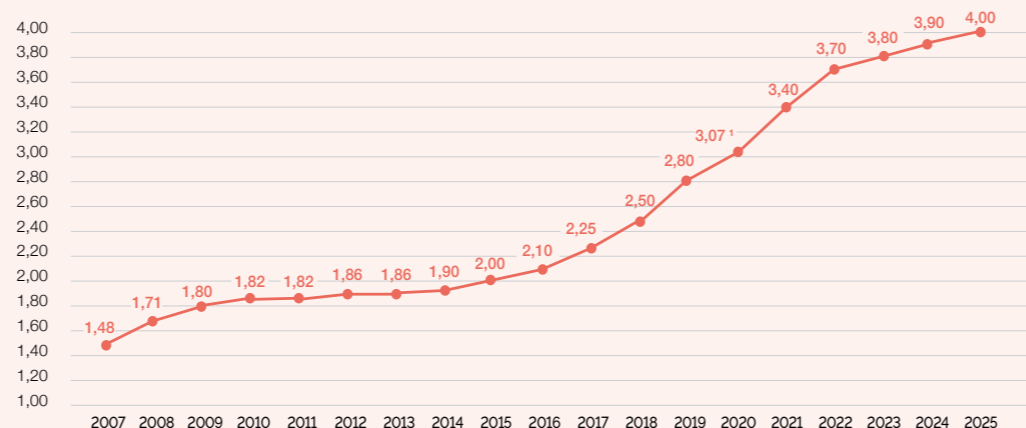
De 2017 à 2025, les actionnaires d'Aedifica ont bénéficié d'un précompte mobilier réduit de 15 % au lieu de 30 %, accordé aux actionnaires de SIRs qui investissent plus de 80 % de leur portefeuille dans des biens immobiliers résidentiels de soins de santé situés dans un état membre de l'Espace économique européen (EEE).

À la suite du Brexit, le Royaume-Uni ne fait plus partie de l'EEE depuis le 1^{er} janvier 2021. Un régime transitoire a été prévu pour les actifs situés au Royaume-Uni acquis avant le 1^{er} janvier 2021, afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80 % jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Toutefois, ce régime transitoire ayant désormais pris fin, et compte tenu de son portefeuille au Royaume-Uni et de ses établissements de soins non résidentiels dans d'autres pays, Aedifica n'atteint plus le seuil de 80 %. Par conséquent, les actionnaires de la Société ne pourront plus bénéficier du taux réduit de précompte mobilier de 15 %.

La combinaison d'Aedifica avec Cofinimmo (voir pages 13-14) ne changera rien au taux de précompte mobilier applicable aux dividendes payables par Aedifica en 2026. Compte tenu de la composition actuelle du portefeuille de Cofinimmo, qui comprend des bureaux, des réseaux de distribution et des établissements de soins non résidentiels, le portefeuille immobilier consolidé d'Aedifica et de Cofinimmo n'atteindra pas le seuil de 80 %.

Pour plus d'informations sur le précompte mobilier sur les dividendes, voir page 224.

DIVIDENDE BRUT (€/ACTION)



1. Prorata du dividende de 4,60 € (18 mois) sur 12 mois.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partenaires
- Organisation
- Financial review

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.4 Actionnariat

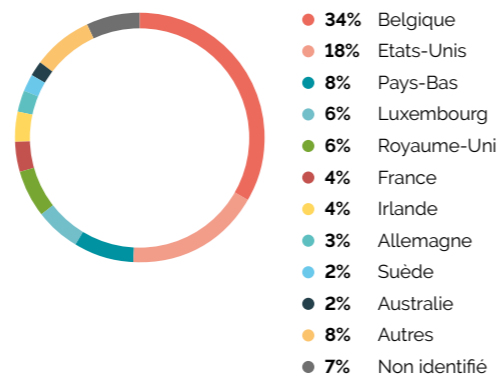
Le tableau ci-dessous présente les actionnaires d'Aedifica qui détiennent plus de 5 % des droits de vote (sur la base du nombre d'actions communiqué par les actionnaires concernés à la date de notification). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site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

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

Le graphique ci-dessous présente la répartition géographique de l'actionnariat diversifié d'Aedifica. Environ un quart des actionnaires sont des particuliers.

	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc. ¹	2.849.700	29/12/2025	5,99%
Goldman Sachs Group ²	2.554.740	04/11/2025	5,37%
Autres actionnaires			88,64%
Total			100%

ACTIONNARIAT INTERNATIONAL ET DIVERSIFIÉ³



1/4
actionnaires particuliers

1. La dernière déclaration de transparence de BlackRock, Inc. date du 13 mars 2026. Dans cette déclaration, BlackRock, Inc. indiquait détenir 4.829.214 droits de vote (5,79 %).
2. La dernière déclaration de transparence de Goldman Sachs Group date du 16 mars 2026, dans cette déclaration, Goldman Sachs Group indiquait détenir 3.964.501 droits de vote (4,74%).
3. Sur la base d'une identification des actionnaires réalisée le 31 décembre 2025.
4. Ces dates sont sous réserve de modification.

3.5 Calendrier de l'actionnaire⁴

Financial calendar

Résultats intermédiaires au 31/03/2026	19/05/2026 - 17h40
Assemblée générale ordinaire 2026	12/05/2026
Paieement du dividende relatif à l'exercice 2025	À partir du 19/05/2026
Date ex-coupon n° 36	14/05/2026
Rapport de données environnementales 2025	Juin 2026
Résultats semestriels 30/06/2026	03/09/2026 - 07h30
Résultats intermédiaires au 30/09/2026	18/11/2026 - 17h40
Communiqué annuel 31/12/2026	Février 2027



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET
CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES



Déclaration de Gouvernance d'entreprise

OULU
MÄNTYPELLONPOLKU
CRÈCHE À OULU (FI)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



OULU MÄNTYPELLONPOLKU - CRÈCHE À OULU (FI)



En tant qu'acteur de référence dans le secteur européen de l'immobilier de santé coté en bourse, Aedifica s'engage à mettre en œuvre une gouvernance d'entreprise transparente, éthique et de qualité, convaincue que cela contribue à la création de valeur durable à long terme pour toutes les parties prenantes d'Aedifica. Le conseil d'administration veille à ce que les principes et processus de gouvernance d'entreprise élaborés à cet effet restent toujours appropriés pour la société et répondent à la réglementation ou aux normes en vigueur.

97%

taux de participation aux réunions du conseil d'administration et du comité exécutif

Formation à la conformité

Formations en ligne complètes pour l'ensemble du personnel afin de renforcer une culture d'intégrité et de responsabilité

Bâti pour l'avenir

Une nouvelle composition du conseil d'administration a été préparée avant l'offre d'échange, garantissant la continuité de la gouvernance et la supervision stratégique du Groupe fusionné

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Ce chapitre donne un aperçu des règles et des principes sur la base desquels la gouvernance d'entreprise de la Société est organisée.

Ces règles de gouvernance transparentes, éthiques et durables visant à créer de la valeur à long terme pour toutes les parties prenantes (actionnaires, locataires et leurs occupants, employés, communauté et environnement) se retrouvent également dans les diverses politiques internes d'Aedifica¹ comprenant :

- statuts
- charte de gouvernance d'entreprise
- code de conduite, incorporant :
 - code de transaction
 - procédure interne de signalement des anomalies (politique Speak Up)
 - politique de lutte contre la corruption
 - politique de confidentialité
 - politique des droits humains
 - politique environnementale
 - charte des relations responsables avec les fournisseurs
 - politique des médias sociaux
 - politique anti-blanchiment
 - politique en matière d'intégrité fiscale
 - politique relative à l'Intelligence Artificielle
- politique de rémunération
- politique sur l'esclavage moderne

¹ Voir aussi section 3 « Éthique, conformité et intégrité » à la page 66 pour plus d'informations concernant le code de conduite et certaines politiques sous-jacentes.

1. MODÈLE DE GOUVERNANCE ET STRUCTURE

Aedifica a opté pour une structure moniste ou unitaire telle que définie par les articles 7:85 et suivants du CSA.

Cela signifie que la Société est administrée par un conseil d'administration, également appelé le « Conseil », qui a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception des actes pour lesquels l'assemblée générale est compétente en vertu de la loi. Le conseil d'administration a confié à un comité exécutif la gestion quotidienne et le fonctionnement opérationnel de la Société.

Afin d'accroître l'efficacité globale du conseil d'administration en mettant l'accent sur, en contrôlant et en surveillant des domaines importants, le conseil a créé trois comités spécialisés, composés principalement d'administrateurs indépendants disposant de l'expertise requise pour être membres d'un tel comité, à savoir le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement.

Conformément à la législation SIR et aux règles de gouvernance d'entreprise, la Société dispose également d'une fonction indépendante de contrôle, dont l'efficacité est assurée par les fonctions d'audit interne, de compliance et de gestion des risques.

Par sa mission d'entreprise, à savoir, proposer des solutions immobilières durables à des professionnels dont l'activité principale consiste à soigner les personnes dépendantes en Europe, Aedifica vise à poursuivre durablement les intérêts de toutes ses parties prenantes. A cet effet, la Société a mis en place un « Sustainability Steering Committee ». Ce comité examine comment les objectifs de développement durable de l'entreprise peuvent être intégrés dans ses politiques et est chargé d'élaborer et de suivre le plan d'action en matière de développement durable.

Compte tenu de son implémentation géographique, Aedifica a mis en place un groupe « G10 ». Celui-ci réunit régulièrement les membres du comité exécutif et les country managers afin de pouvoir échanger des expériences pertinentes sur les différents marchés.

Cette structure de gouvernance et la répartition respective des rôles peuvent être présentés schématiquement comme indiqué ci-après.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Définit la stratégie et la politique de la Société.
- Développe et assure un leadership entrepreneurial, responsable et éthique permettant de mettre en œuvre la stratégie et les politiques dans un cadre permettant un contrôle et une gestion des risques efficaces.
- Examine la qualité de l'information fournie aux investisseurs et au public.
- Détermine la gouvernance d'entreprise.
- S'assure que les objectifs RSE sont développés au sein de la Société et supervise leur mise en œuvre.

Comité d'audit et de risque

En général : ce Comité assiste le Conseil dans l'exercice de ses responsabilités en matière de surveillance en vue du contrôle au sens le plus large, notamment en assurant l'audit interne de la Société.

Le comité d'audit et de risque a pour principales tâches :

- le suivi du processus de reporting financier ;
- le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, de gestion des risques et de reporting de durabilité ;
- le suivi de l'audit interne et de son efficacité ;
- le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes annuels consolidés, y compris le suivi des questions et recommandations formulées par le commissaire et de l'information fournie aux actionnaires et au marché ;
- le suivi de l'audit externe, y compris l'évaluation et le contrôle de l'indépendance du commissaire et de la pertinence de services autres que ceux d'audit ;
- le rapport régulier au conseil d'administration sur l'exercice de ses activités et, en tous les cas, lorsque le conseil d'administration établit les comptes annuels, les comptes consolidés et les états financiers résumés destinés à être publiés.

CONSEIL D'ADMINISTRATION			
Comité d'audit et de risque	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	Risk Manager Compliance Officer Internal Auditor
COMITÉ EXÉCUTIF			
G10 - Country managers		Comité directeur en matière de durabilité	

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Comité de nomination et de rémunération

Le Comité de nomination et rémunération assiste le Conseil en :

- formulant des recommandations dans toutes les matières relatives à la composition du Conseil, de ses comités et du comité exécutif ;
- assistant la sélection, l'évaluation et la nomination des membres du Conseil, de ses comités et du comité exécutif ;
- assistant le président du conseil d'administration dans le cadre de l'évaluation des prestations du Conseil, de ses comités et du comité exécutif ;
- élaborant la politique de rémunération et le rapport de rémunération ;
- formulant des recommandations sur la rémunération des administrateurs et des membres du comité exécutif, y compris la rémunération variable et les mesures incitatives à long terme liées ou non aux actions (sous la forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers) et les indemnités de départ.

Comité d'investissement

Le Comité d'investissement conseille le Conseil sur les propositions d'investissements et de désinvestissements soumises par le comité exécutif accélérant ainsi le processus décisionnel de la Société.

Risk manager

- Assure la mise en œuvre de mesures et de procédures pour identifier, surveiller et éviter les risques auxquels la société peut être confrontée, y compris les risques ESG.
- Quand les risques se présentent effectivement, propose des mesures afin de réduire l'impact de ces risques et d'en évaluer et de suivre autant que possible les conséquences.

Compliance Officer

- Veille à ce que la Société, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs et ses employés respectent les règles de droit relatives à l'intégrité des activités d'une société immobilière réglementée publique.
- Veille au respect des politiques internes de la Société, notamment celles relatives aux conflits

d'intérêts, à l'incompatibilité des mandats, au respect des valeurs de la société, ainsi qu'aux abus et manipulations de marché.

Auditeur interne

L'Auditeur interne évalue les activités de la Société et examine l'efficacité des procédures et méthodes de contrôle interne existantes.

COMITÉ EXÉCUTIF

- Supervise la gestion journalière d'Aedifica, conformément aux valeurs, à la stratégie et aux directives politiques telles que définies par le Conseil.
- Propose des stratégies au Conseil (y compris en matière ESG) et implémente les stratégies approuvées par le Conseil.
- Organise et gère les fonctions de support.
- Examine et (dans les limites des compétences déléguées) décide des investissements et désinvestissements, de la gestion générale du portefeuille immobilier, et prépare les états financiers et tous les rapports opérationnels.
- Valide les plans et propositions du comité directeur en matière de durabilité.

G10 - Country managers

En tant que plateforme de délibération et de discussion entre les country managers et le comité exécutif, le G10 assure :

- la communication transfrontalière entre les différentes équipes du Groupe, y compris l'échange d'expériences pertinentes provenant des différents marchés immobiliers locaux sur lesquels Aedifica est active ;
- l'alignement des objectifs de toutes les parties du Groupe ;
- la participation de toutes les parties du Groupe à l'établissement et à la mise en œuvre de la politique du Groupe.

Comité directeur en matière de durabilité

- Poursuit la mise en œuvre et l'intégration effective de la stratégie RSE du Groupe dans tous les secteurs d'activité, en collaboration avec les équipes opérationnelles.
- Évalue et gère les risques et les opportunités liés au changement climatique.
- Propose des mesures concrètes et économiquement viables pour améliorer la performance environnementale et sociale du Groupe.
- Veille à ce que le Groupe respecte les exigences légales, au niveau national et international en matière d'environnement et de reporting de durabilité.
- Promeut le dialogue avec l'ensemble des parties prenantes afin de déterminer les efforts à fournir et de développer des partenariats à long terme qui renforcent l'impact positif des actions mises en œuvre.
- Communique les performances ESG du Groupe à toutes les parties prenantes.

2. CODE DE RÉFÉRENCE

Conformément à l'article 3:6 §2 CSA et à l'arrêté royal belge du 12 mai 2019 spécifiant le code de gouvernance d'entreprise à respecter par les sociétés cotées, Aedifica applique le Code belge de gouvernance d'entreprise 2020 (« Code GE 2020 ») en tenant compte des particularités liées à la législation SIR. Le Code GE 2020 peut être consulté sur le site internet www.corporategovernancecommittee.be/fr. Le Code GE 2020 applique le principe « appliquer ou expliquer » (« comply or explain »), ce qui signifie que les écarts par rapport aux recommandations doivent être justifiés.

À la date du présent rapport financier annuel, Aedifica respecte toutes les dispositions du Code GE 2020.

La Charte de gouvernance d'entreprise qui contient des informations complètes sur les règles de gouvernance applicables au sein de la Société, peut être consultée sur le site internet de la Société (www.aedifica.eu).



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Aedifica a mis en place un système de contrôle interne et de gestion des risques performant, tel que requis par la législation SIR et les règles de gouvernance d'entreprise.

Le développement de ce système interne de contrôle et de gestion des risques relève de la responsabilité du comité exécutif d'Aedifica. Le conseil d'administration est responsable de la constatation et de l'évaluation des risques auxquels la Société peut être confrontée et du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Conformément à la législation SIR, Aedifica a désigné :

- un compliance officer – Monsieur Thomas Moerman, Group General Counsel ;
- un risk manager – Madame Ingrid Daerden, CFO, administrateur exécutif et membre du comité exécutif, assistée par Monsieur Philippe Bracke (Group FP&A Senior Manager) ;
- un auditeur interne – la fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, BDO Risk Advisory Services (représentée par Monsieur Wim Verbelen, sous la supervision et la responsabilité de Madame Katrien Kesteloot (administrateur indépendant).

Aedifica fonde son système de gestion des risques et de contrôle interne sur le modèle de contrôle interne COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission – www.coso.org). Ce modèle (version 2013) définit les exigences d'un système de contrôle interne efficace à travers dix-sept principes répartis en cinq composantes :

- environnement de contrôle interne ;
- analyse des risques ;
- activités de contrôle ;
- information et communication ;
- surveillance et suivi.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

Principe 1 : l'organisation démontre son engagement en faveur de l'intégrité et des valeurs éthiques.

- Ethique : Aedifica dispose de diverses lignes directrices internes qui s'appliquent à ses administrateurs, aux membres du comité exécutif et à ses employés. Il existe ainsi une charte éthique (« code de conduite ») qui a été entièrement revue en 2023 (voir page 66 du code de conduite).
- Intégrité : Aedifica satisfait aux exigences légales relatives aux conflits d'intérêts (voir ci-dessous). Aedifica dispose par ailleurs d'une politique visant à prévenir l'utilisation abusive du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme, ainsi qu'une politique en matière d'intégrité fiscale.

Principe 2 : le conseil d'administration est indépendant du management et le supervision du développement et le fonctionnement du contrôle interne.

Au 31 décembre 2025, le conseil d'administration d'Aedifica comptait 12 membres, dont 7 indépendants au sens de l'article 7:87 §1 CSA. Vu leurs expériences et leurs profils de fonction spécifiques, les administrateurs disposent des compétences nécessaires dans le cadre de l'exercice de leur mandat (voir la matrice de compétences à la page 100). Le conseil d'administration veille à l'efficacité des mesures de gestion des risques et de contrôle interne prises par le comité exécutif.

Principe 3 : le comité exécutif détermine, sous la supervision du conseil d'administration, les structures, les procédures de reporting ainsi que les droits et responsabilités appropriés pour atteindre les objectifs.

Aedifica dispose d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit et de risque, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité exécutif. Les rôles de ces comités sont

décrits ci-dessus. Les membres du comité exécutif sont responsables de la gestion journalière de la Société, et l'exécution de la stratégie conforme aux objectifs du développement durable, dont ils font régulièrement rapport au Conseil. Le comité exécutif est également responsable de la mise en œuvre et de l'efficacité des mesures relatives au contrôle interne et à la gestion des risques.

Principe 4 : l'organisation s'engage à attirer, former et conserver des collaborateurs compétents au sein de l'organisation.

La compétence du comité exécutif et du personnel est assurée par des procédures de recrutements basés sur des profils définis et par l'organisation de formations appropriées. Aedifica soutient le développement personnel de ses employés, en leur offrant un environnement de travail confortable et stimulant, adapté à leurs besoins et en les aidant à identifier et renforcer leurs talents. L'Aedifica Academy a été créée pour permettre aux employés de partager leurs connaissances et leurs bonnes pratiques avec leurs collègues d'autres départements. Les mouvements de personnel s'effectuent sur la base du plan de carrière des employé(e)s et de la probabilité d'absences temporaires (congé de maternité ou congé parental) ou de départs définitifs (notamment les départs à la retraite).

Principe 5 : l'organisation rend les individus responsables de leurs responsabilités du contrôle interne dans la poursuite des objectifs.

Au cours des dernières années, un 'modèle cible opérationnel' a été développé et au moment de l'implémentation, une matrice RACI a été créée afin de décrire les rôles que chaque département joue dans l'organisation. L'acronyme RACI signifie responsable, comptable, consulté et informé. Le cadre RACI clarifie les responsabilités de chacun et assure que nos besoins opérationnels sont attribués aux responsables dont les prestations peuvent être évaluées par rapport aux responsabilités qui leurs ont été assignées dans le cadre. Au moins une fois par an, chaque collaborateur ou collaboratrice a un

entretien d'évaluation avec son superviseur, selon un calendrier qui accompagne les relations entre l'entreprise et l'employé(e). Par ailleurs, la politique de rémunération et d'évaluation du comité exécutif et du personnel repose sur la définition d'objectifs réalistes et mesurables. Des études comparatives ont été réalisées en 2022 et 2023, respectivement, pour la rémunération du comité exécutif et pour la rémunération des salariés.

ANALYSE DES RISQUES

Principe 6 : l'organisation définit les objectifs de manière suffisamment claire pour pouvoir identifier et évaluer les risques liés à ces objectifs.

Les objectifs d'Aedifica sont clairement décrits dans le présent rapport annuel aux pages 18-19. En matière de culture du risque, la Société agit en bon père de famille.

Principe 7 : l'organisation identifie les risques liés à la réalisation de ses objectifs et analyse ces risques pour déterminer la manière dont elle doit les gérer.

Le conseil d'administration identifie et évalue les principaux risques d'Aedifica sur une base trimestrielle et publie ses conclusions dans les rapports annuels et semestriels et dans les déclarations intermédiaires. Les risques font également l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation menés par le conseil d'administration lors de ses réunions. À cet égard, Aedifica a développé un outil interne pour suivre plus efficacement l'évolution des risques. Cet outil est utilisé pour évaluer l'appétence d'Aedifica à ces risques et documenter les contrôles mis en place. L'analyse des risques fait l'objet d'un suivi régulier et donne lieu à des mesures correctives en fonction des vulnérabilités identifiées. De plus amples informations sur les risques sont disponibles dans le chapitre « Facteurs de risque » du présent rapport annuel.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Principe 8 : l'organisation est attentive au risque de fraude dans l'évaluation des risques qui pourraient compromettre la réalisation des objectifs.

Aedifica est consciente que la fraude peut se produire à tous les niveaux de l'organisation et a donc pris diverses mesures afin d'éviter la fraude et de réduire ce risque.

Ces mesures concernent, entre autres, la mise en place d'un système adéquat de contrôle interne (y compris des activités de contrôle - voir également le principe 10 ci-dessous) et l'adoption de diverses politiques (code de conduite, établissant des mécanismes de comptabilité et de contrôle approprié ainsi que l'utilisation non autorisée de ressources de la société ; la politique de lutte contre la corruption, la politique d'intégrité fiscale et la politique de prévention de l'utilisation du système financier à des fins de blanchiment d'argent et de financement du terrorisme). Toute tentative de fraude fait immédiatement l'objet d'une enquête afin d'en limiter l'impact potentiel sur la Société et d'empêcher de nouvelles tentatives.

Principe 9 : l'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne.

Les changements importants sont identifiés et analysés en permanence, tant par le comité exécutif que par le conseil d'administration, et formalisés dans l'outil « risk universe ». Cette analyse est traitée dans le chapitre « Facteurs de risque ». Dans le cadre de cette procédure, des risques liés à la durabilité sont également identifiés dans cet outil « risk universe » au cours des dernières années.

ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Principe 10 : l'organisation sélectionne et développe des actions de contrôle qui contribuent à la limitation des risques à des niveaux acceptables en vue de la réalisation des objectifs.

Chaque opération d'acquisition ou de cession peut être retracée à son origine, aux parties concernées, à sa nature, au moment et au lieu où elle a été réalisée, sur la base d'actes notariés (acquisition directe ou par apport en nature, fusion, scission ou scission partielle) ou d'actes privés (acquisition indirecte). Préalablement à sa conclusion, chaque opération est par ailleurs soumise à un contrôle de conformité par rapport aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En outre, pour la gestion des risques opérationnels les mesures suivantes sont implémentées :

- Examen des écarts entre le budget et les résultats réels par le comité exécutif sur une base mensuelle, et par le comité d'audit et de risque et le conseil d'administration sur une base trimestrielle.
- Suivi quotidien des indicateurs clés, tels que le taux d'occupation, les créances clients, la balance âgée des débiteurs et la situation de trésorerie.
- Le principe de la double validation :
 - signature de contrats : deux administrateurs conjointement ou deux membres du comité exécutif agissant conjointement ;
 - approbation des bons de commande : deux membres approuvent les bons de commande ;
 - approbation des factures : les factures sont approuvées sur base du service fourni (le « 3-way match » entre la valeur du bon de commande, la valeur de la facture et la valeur « Good Receipt »). En outre, quand la facture est liée à un projet ou est supérieure au seuil défini, il y a un approbateur supplémentaire (le « 4-way match ») ;

- paiement des factures : les factures sont mises en paiement quand les conditions mentionnées ci-dessus sont remplies (« 3- ou 4- way match »). Un comptable exécute le paiement ;
- une délégation de pouvoir spécifique est en place pour les opérations de trésorerie.

La Société a par ailleurs mis en place des mesures de contrôle pour faire face à ses principaux risques financiers et opérationnels :

- risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS et caps), contractées uniquement avec des banques de référence ;
- risque de contrepartie bancaire : recours à différentes banques de référence avec des notes de solvabilité excellentes pour assurer la diversification de l'origine du financement bancaire ;
- risque de change : les instruments de couverture (principalement les contrats à terme) sont utilisés pour se couvrir contre une variation du taux EUR/GBP sur les flux de trésorerie futurs en GBP. Une macro-couverture est également mise en place pour atténuer les variations EUR/GBP du bilan. Une partie de la dette est contractée en GBP, ce qui permet d'atténuer les variations de taux de change sur la valorisation des bâtiments ;
- solvabilité des locataires : suivi mensuel des indicateurs clés de performance des locataires (Ebit-darm, taux d'occupation, ratio d'endettement, etc.) et de leur capacité à payer le loyer.

Principe 11 : l'organisation sélectionne et développe des contrôles informatiques généraux pour favoriser la réalisation de ses objectifs.

La technologie utilisée par la Société est sélectionnée selon une « approche systémique intégrée ». Aedifica s'appuie sur un ERP (SAP) pleinement opérationnel pour mener ses activités. Pour gérer sa dette, la Société utilise un système de gestion de trésorerie (Reval) qui communique quotidiennement avec l'ERP. Aedifica a mis en œuvre un outil de budgétisation en place pour faciliter l'établissement du budget et des prévisions. La sécurité d'accès et la continuité des données des systèmes sont confiées à un partenaire sur la base d'un contrat de services. Les baux sont également enregistrés et les contrats et documents les plus importants sont conservés de manière adéquate à l'extérieur. Pour finir, le département IT assure que les backups nécessaires et firewalls sont en place afin de protéger la sécurité d'accès et la continuité des données du système pour lesquels un accord de service avec un partenaire fiable est en place.

Principe 12 : l'organisation élabore des activités de contrôle au moyen d'une politique qui détermine ce qui est attendu et au moyen de procédures qui mettent cette politique en pratique.

La formalisation de la documentation et des processus internes dans des procédures et politiques



LA FERME BLANCHE - MAISON DE REPOS À RÉMICOURT (BE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

formelles fait partie d'un objectif d'amélioration continue des processus, qui prend également en compte un équilibre entre la formalisation et la taille de l'entreprise.

INFORMATION ET COMMUNICATION

Principe 13 : l'organisation utilise des informations pertinentes et de qualité afin que le contrôle interne soit mené à bien.

Le système d'information utilisé par la Société lui permet de disposer d'informations fiables et complètes en temps utile. Il répond ainsi à la fois aux besoins de contrôle interne et de reporting externe. Aedifica est passée à un système ERP unique pour l'ensemble du Groupe (SAP).

En outre, la Société utilise également des logiciels spécifiques afin de supporter les processus opérationnels :

- « No Claims » aide les gestionnaires immobilier à mieux identifier et gérer les risques opérationnels de chaque immeuble ;
- « M-Files » est utilisé pour améliorer de flux d'approbation pour les nouveaux contrats de location ;
- « Deepki » est utilisé pour récolter les informations concernant la consommation des bâtiments.

Principe 14 : l'organisation communique en interne les informations, y compris les objectifs et responsabilités nécessaires au bon fonctionnement de ce contrôle interne.

Les informations relatives au contrôle interne sont communiquées de manière transparente au sein de la Société afin de clarifier pour chacun les politiques, procédures, objectifs, rôles et responsabilités de l'organisation. La communication est adaptée à la taille de l'entreprise et comprend principalement les communications générales envers le personnel, des réunions de travail, des échanges d'e-mails et des communications via l'intranet de la Société.



TAMPERE KANAVANPORTTI - MAISON DE REPOS À TAMPERE (FI)

Principe 15 : l'organisation communique avec des tiers sur des questions qui influencent le fonctionnement du contrôle interne.

Une communication externe régulière avec les actionnaires et les autres parties prenantes et une transparence sont essentielles pour une société cotée en bourse. Aedifica s'y consacre donc quotidiennement. La communication externe sur le fonctionnement du contrôle interne est principalement abordée dans le rapport annuel. En outre, la plupart des politiques sont également publiées sur le site internet du Groupe.

SURVEILLANCE ET SUIVI

Principe 16 : l'organisation sélectionne, développe et effectue des évaluations continues et/ou ponctuelles pour vérifier si les composantes du contrôle interne ont été mises en place et si elles fonctionnent.

Aedifica a mis en place une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus afin de s'assurer que les éléments du contrôle interne sont correctement appliqués. L'audit interne s'organise selon un cycle pluriannuel. La portée spécifique de l'audit interne est définie annuellement en consultation avec le comité d'audit et de risque, avec la personne responsable de l'audit interne au sens de la législation SIR (Madame Katrien Kesteloot, Administrateur indépendant - voir ci-dessus) et

avec l'auditeur interne (voir ci-dessus). Compte tenu des exigences d'indépendance et du principe de proportionnalité, Aedifica a choisi de sous-traiter l'audit interne à un consultant spécialisé, sous la supervision et la responsabilité de la personne responsable de l'audit interne en son sein.

Principe 17 : l'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives notamment aux dirigeants effectifs et au conseil d'administration, selon le cas.

Les recommandations formulées par l'audit interne sont communiquées au comité d'audit et de risque. Les comités veillent à ce que la direction prenne les mesures correctives appropriées.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Sur la base des notifications de transparence reçues, les deux actionnaires suivants détenaient plus de 5 % des droits de vote dans Aedifica au 31 décembre 2025 : Goldman Sachs Group (5,37 %, notification de transparence datée du 4 novembre 2025) et BlackRock, Inc. (5,99 %, notification de transparence datée du 29 décembre 2025) (voir page 86). Aucun autre actionnaire n'a déclaré détenir plus de 5 % du capital à cette date.

Selon la dernière notification de transparence reçue, BlackRock, Inc. détient 5,79 % des droits de vote, tandis que Goldman Sachs Group détient 4,74% des droits de vote (notification de transparence datée du 16 mars 2026). Aucun changement n'a été signalé par les autres actionnaires.

Toutes les notifications de transparence et les détails des chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web.

Selon la définition d'Euronext, le flottant s'élève à 100 %. La Société ne dispose d'aucune action privilégiée. Chaque action Aedifica donne droit à une voix à l'Assemblée générale des actionnaires, sauf en cas de suspension des droits de vote prévue par la loi. Il n'existe aucune restriction légale ou statutaire à l'exercice des droits de vote.

Aedifica n'est soumise à aucun contrôle au sens de l'article 1:14 de la loi sur les sociétés anonymes

et n'a connaissance d'aucun accord susceptible d'entraîner un changement de contrôle.

5. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS

5.1 COMPOSITION ACTUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 31 décembre 2025, le conseil d'administration d'Aedifica se compose de douze membres, dont sept indépendants au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020. Les administrateurs sont énumérés aux pages 95-96. Ils sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale, qui peut toujours les révoquer. Ils sont rééligibles. Les biographies complètes de chaque membre du conseil d'administration sont disponibles sur le site internet d'Aedifica. Chaque membre du conseil d'administration a choisi, pour les besoins de son mandat au sein d'Aedifica SA, l'adresse du siège social d'Aedifica, Rue Belliard 40 (boîte 11), 1040 Bruxelles (Belgique), comme adresse professionnelle.

Aedifica tient compte de différents aspects de diversité (tels que le genre, l'âge, l'expérience professionnelle, l'expérience internationale, etc.) pour la composition de son conseil d'administration et de son comité exécutif, comme expliqué plus en détails aux pages 100-101.

À l'issue de la période initiale d'acceptation de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo, la composition du Conseil d'administration a été révisée (voir page 97).



DE GAUCHE À DROITE : KATRIEN KESTELOOT, CHARLES-ANTOINE VAN AELST, SVEN BOGAERTS, KARI PITKIN, INGRID DAERDEN, STEFAAN GIELENS, RAOUL THOMASSEN, SERGE WIBAUT, RIKKE LYKKE, ELISABETH MAY-ROBERTI, LUC PLASMAN & MARLEEN WILLEKENS.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

SERGE WIBAUT

Président – Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et de risque et du comité de nomination et rémunération
Belge – 68 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23/10/2015
- Fin du mandat : 05/2027

Expérience

Plus de 20 ans dans le secteur bancaire et financier, notamment dans des fonctions de haute direction.

Participation dans Aedifica

3,250

Autres mandats actifs

Administrateur de Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe SA, Scottish Widows Europe et Celest Pension Fund

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

ADE, Alpha Insurance, Securex SA, Eurinvest Partners SA et Reacfin SA

CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Administrateur exécutif
Chief Investment Officer – Dirigeant effectif
Belge – 40 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08/06/2020
- Fin du mandat : 05/2026

Expérience

Plus de 15 ans, au départ comme analyste chez Aedifica, puis comme gestionnaire des investissements et directeur des investissements.

Participation dans Aedifica

8,370

Autres mandats actifs

Administrateur d'Immo SA

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur de Davidis SA

INGRID DAERDEN

Administrateur exécutif
Chief Financial Officer – Dirigeant effectif
Belge – 51 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08/06/2020
- Fin du mandat : 05/2026

Expérience

Plus de 25 ans, dont 10 ans dans le financement immobilier.

Participation dans Aedifica

7,387

Autres mandats actifs

Administrateur de LCL Data Centers et Groupe Van Roey

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/

STEFAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer – Dirigeant effectif
Belge – 60 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 03/02/2006
- Fin du mandat : 05/2027

Expérience

Près de 20 ans en tant que CEO d'Aedifica qui a évolué, sous sa direction, d'une petite start-up à un investisseur spécialisé dans l'immobilier de santé européen.

Participation dans Aedifica

20,813

Autres mandats actifs

Administrateur de Happy Affairs BV et représentant permanent de Happy Affairs SRL, administrateur au sein d'Antem SA, Kolmont Holding SRL, Karus ASBL and BVS ASBL-SRL

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/

SVEN BOGAERTS

Administrateur exécutif
Chief Mergers & Acquisitions Officer – Chief Legal Officer – Dirigeant effectif
Belge – 48 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 08/06/2020
- Fin du mandat : 05/2026

Expérience

Plus de 20 années, dont 14 années en tant qu'avocat spécialisé dans les transactions immobilières d'entreprise.

Participation dans Aedifica

9,422

Autres mandats actifs

/

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/

KATRIEN KESTELOOT

Administrateur indépendant
Membre du comité d'audit et de risque
Responsable de l'audit interne
Belge – 63 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23/10/2015
- Fin du mandat : 05/2027

Expérience

Plus de 30 ans dans le secteur de la santé, avec plus de 20 ans comme directrice financière de l'UZ Leuven (hôpital universitaire).

Participation dans Aedifica

521

Autres mandats actifs

Administrateur de Hospex SA, ASBL Faculty Club KU Leuven, président du conseil d'administration et membre du comité d'audit d'Emmaüs ASBL

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Random ASBL

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ELISABETH MAY-ROBERTI

Administrateur indépendant
Président du comité de nomination
et de rémunération
Belge – 62 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 23/10/2015
- Fin du mandat : 05/2027

Expérience

Plus de 20 ans dans le secteur immobilier, notamment en tant que secrétaire général – directeur juridique d'Interparking Group (AG Insurance).

Participation dans Aedifica

895

Autres mandats actifs

Fonctions et mandats divers au sein du groupe Interparking

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/

LUC PLASMAN

Administrateur indépendant
Membre du comité de nomination et de rémunération
et président du comité d'investissement
Belge – 72 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 27/10/2017
- Fin du mandat : 05/2026

Expérience

Près de 40 ans dans le secteur de l'immobilier, notamment dans des fonctions de haute direction.

Participation dans Aedifica

776

Autres mandats actifs

Administrateur de Vana Real Estate SA, gérant d'Elpee BV et secrétaire général de BLSC

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/

RIKKE LYKKE

Administrateur indépendant
Danoise – 53 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 13/05/2025
- Fin du mandat : 05/2028

Expérience

Plus de 20 ans dans le secteur immobilier européen.

Participation dans Aedifica

112

Autres mandats actifs

CEO de Catella Group et divers mandats au sein du conseil du groupe, présidente du conseil d'administration de Hococo ApS, CEO et administrateur de Nikita Invest ApS, administrateur non-exécutif de LT Holding af 2020 ApS

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

CEO de DEAS Asset Management Group, administrateur non-exécutif de Fondsmæglersekskabet Investering & Tryghed A/S Group, Ikano Bostad AB, DI Ejendom (Association), RealCare (organization à but non lucratif), PropTech Denmark (Association) et Patrizia AG

RAOUL THOMASSEN

Administrateur exécutif
Chief Operational Officer – Dirigeant effectif
Néerlandais – 51 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 10/05/2022
- Fin du mandat : 05/2028

Expérience

Près de 20 ans dans la gestion immobilière et la gestion d'actifs.

Participation dans Aedifica

2.205

Autres mandats actifs

Listo Consulting BV

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Profin Green Iberia ES SL (la société a été dissoute et liquidée) et administrateur de Profin Green Iberia NL BV

KARI PITKIN

Administrateur indépendant
Membre du comité d'investissement
Américaine et Anglaise – 56 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 14/05/2024
- Fin du mandat : 05/2027

Expérience

Plus de 20 ans dans le secteur immobilier pan-européen et en banque d'investissement.

Participation dans Aedifica

301

Autres mandats actifs

Administrateur indépendant de CTP SA

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

/

MARLEEN WILLEKENS

Administrateur indépendant
Président du comité d'audit et de risque
Belge – 60 ans



Mandat au sein du conseil d'administration

- Depuis 27/10/2017
- Fin du mandat : 05/2026

Expérience

Près de 30 ans en tant que professeur de comptabilité et d'audit à la KU Leuven.

Participation dans Aedifica

245

Autres mandats actifs

Administrateur indépendant et présidente du comité d'audit de Retail Estates SA, administrateur d'Exetrain CommV et Foundation for Auditing Research

Mandats expirés au cours des 5 dernières années

Administrateur indépendant et président du comité d'audit d'Intervest SA

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.2 MANDATS ÉCHUS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les mandats des administrateurs indépendants, Madame Willekens et Monsieur Plasman, ainsi que des administrateurs exécutifs, Monsieur Bogaerts, Madame Daerden et Monsieur van Aelst, expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2026.

À l'issue de l'offre d'échange, Madame Kesteloot, Monsieur Plasman, Monsieur Bogaerts, Madame Daerden, Monsieur Thomassen et Monsieur van Aelst ont démissionné de leurs fonctions d'administrateurs d'Aedifica. Conformément à la convention de transaction conclue avec Cofinimmo, le conseil d'administration a coopté les administrateurs suivants de Cofinimmo en tant qu'administrateurs indépendants d'Aedifica :

- Monsieur Jean Hilgers
- Madame Nathalie Charles
- Madame Mirjam van Velthuizen-Lormans
- Madame Ann Caluwaerts
- Monsieur Xavier de Walque¹

De gewijzigde samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités zijn, samen met de cv's van de bestuurders, beschikbaar op onze website.

La composition actualisée du conseil d'administration et de ses comités, ainsi que les CV des administrateurs, sont disponibles sur notre site web.

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire la confirmation des cooptations et la nomination de ces administrateurs pour un mandat de trois ans.

5.3 RÔLE ET RESPONSABILITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration vise la création de valeur durable pour les actionnaires et autres parties prenantes d'Aedifica en définissant la stratégie et la politique de la Société et en créant un leadership entrepreneurial, responsable et éthique permettant de mettre en œuvre cette stratégie et cette politique dans un cadre permettant un contrôle et une gestion efficaces des risques.

¹ Depuis le 10 mars 2026, M. de Walque n'est plus administrateur de Cofinimmo.

5.4 RAPPORT D'ACTIVITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Durant l'exercice 2025, le conseil d'administration s'est réuni 23 fois. Ce nombre élevé reflète la préparation de l'offre d'échange en 2025, qui a impliqué un processus long et complexe – y compris des interactions avec l'Autorité belge de la Concurrence – nécessitant de fréquentes délibérations au niveau du conseil. Ces réunions supplémentaires du Conseil n'ont pas toutes été rémunérées (voir section 8.1).

Outre les sujets récurrents habituels (y compris le reporting opérationnel et financier, la politique de communication, la stratégie et la politique d'investissement), le conseil d'administration s'est également réuni pour traiter, entre autres, les questions suivantes :

- **Stratégie :**
 - la préparation de l'offre d'échange et la création de valeur pour les actionnaires ;
 - la stratégie et le développement de la Société, y compris dans un scénario postérieur à l'offre.
- **Opérationnel :**
 - la tendance positive de la robustesse opérationnelle et financière des opérateurs, soutenu par une couverture accrue des données sur les performances des opérateurs ;
 - l'attention accrue par rapport au suivi et à la supervision de la qualité des soins dans les maisons de repos Aedifica ;
 - la mise en œuvre de la stratégie ESG au niveau opérationnel.
- **Investissements :**
 - l'analyse et l'approbation des dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement ;
 - la mise en œuvre du programme de rotation des actifs ;
 - la mise en œuvre de l'offre d'échange.
- **Financier :**
 - la valorisation du portefeuille ;
 - la gestion du taux d'endettement.

- **Gouvernance :**
 - l'évaluation du comité exécutif, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable ;
 - la composition du conseil d'administration et du comité exécutif à la suite de l'offre d'échange.
- **Ressources humaines :**
 - l'organisation interne de la Société et le développement de la structure organisationnelle entre les différents pays dans lesquels le Groupe est actif.
- **Contrôle interne :**
 - l'organisation et les activités du contrôle interne (conformité, gestion des risques et audit interne), y compris le plan d'action visant à évaluer en 2023 la performance informatique et le niveau de cybersécurité de la Société.
- **ESG :**
 - l'Environmental Data Report 2025 et le plan d'action de durabilité visant à atteindre zéro émission nette pour le portefeuille immobilier d'ici 2050, sur la base des travaux et des rapports du comité directeur en matière de durabilité validés par le comité exécutif ;
 - la participation au GRESB.

5.5 INTÉGRATION ET FORMATION CONTINUE DU CONSEIL

Un Programme d'Intégration a été développé pour les nouveaux administrateurs, auquel tout administrateur peut participer. Le programme comprend une revue de la stratégie et des activités du groupe, ainsi que des principaux enjeux en termes de croissance et de concurrence. Cela couvre également des sujets liés à la finance, à la gestion des ressources humaines, au contexte juridique, à la gouvernance d'entreprise et à la conformité à travers des rencontres individuelles avec le président du conseil d'administration, les membres du comité exécutif et du compliance officer.

Les administrateurs reçoivent également une formation à la conformité (y compris une formation sur la (cyber)sécurité de l'information). Occasionnellement, des conférenciers externes sont également invités pour discuter de sujets spécifiques.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.6 COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Trois comités spécialisés ont été créés au sein du conseil d'administration : le comité d'audit et de risque, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement, qui assistent et conseillent le conseil d'administration dans leurs domaines spécifiques. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel, mais constituent des organes consultatifs. Ils font rapport au conseil d'administration qui prend ensuite les décisions.

Tous les comités peuvent, au choix, inviter des membres du comité exécutif ainsi que du personnel exécutif et dirigeant à assister à des réunions de comité et à apporter des informations et des connaissances pertinentes concernant leur domaine de responsabilité. En outre, chaque comité a la possibilité de s'entretenir avec toute personne concernée sans la présence d'un membre du comité exécutif.

Chaque comité peut également, aux frais de la Société, demander un avis professionnel externe sur des sujets relevant des compétences spécifiques du comité, à condition que le président du conseil d'administration en soit préalablement informé et en tenant compte des conséquences financières pour la Société. Après chaque réunion du comité, le conseil d'administration reçoit un rapport sur les conclusions et recommandations du comité concerné ainsi qu'un feed-back oral lors d'une prochaine réunion du conseil.

Comité d'audit et de risque

Au 31 décembre 2025, le comité d'audit et de risque se composait de trois administrateurs indépendants : Madame Willekens (présidente du comité d'audit et de risque), Madame Kesteloot et Monsieur Wibaut. Bien que le CEO et le CFO ne fassent pas partie du comité d'audit et de risque, ils assistent aux réunions.

À la suite de l'offre d'échange, le comité d'audit et des risques est, depuis le 10 mars 2026, composé de Madame Willekens (présidente), Monsieur Wibaut, Monsieur de Walque et Madame Charles.

La composition du comité d'audit et de risque, ainsi que les tâches qui lui sont confiées, répondent aux exigences légales. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères énoncés à l'article 7:87 CSA et à l'article 3.5 du Code GE 2020. En outre, tous les membres du comité d'audit et de risque disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, tant par leur niveau de formation que par leur expérience en la matière.

Le comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2025. Le commissaire de la Société a été entendu deux fois durant l'exercice par le comité d'audit et de risque.

Au cours de l'exercice 2025, les points suivants ont principalement été abordés :

- contrôle trimestriel des comptes, communiqués de presse périodiques et rapports financiers ;
- examen, avec le comité exécutif, des procédures de management internes et des fonctions de contrôle indépendantes ;
- suivi des évolutions normatives et législatives ;
- discussion du rapport d'audit interne ;
- niveau de cybersécurité de la Société et utilisation d'outils de l'IA.

Comité de nomination et de rémunération

Au 31 décembre 2025, le comité de nomination et de rémunération se composait de trois administrateurs indépendants : Madame May-Roberti (présidente du comité de nomination et de rémunération), Monsieur Plasman et Monsieur Wibaut. Bien que Monsieur Gielens (CEO) ne fasse pas partie de ce comité, il est occasionnellement invité à participer partiellement à certaines réunions du comité en fonction des sujets traités.

À la suite de l'offre d'échange, le comité de nomination et de rémunération est, depuis le 10 mars 2026, composé de Monsieur Hilgers (président), Monsieur Wibaut, Madame Roberti et Madame Caluwaerts.

La composition du comité de nomination et de rémunération, ainsi que les tâches qui lui sont confiées, répondent aux exigences légales. Le comité de nomination et de rémunération se compose entièrement d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 7:87 CSA et de l'article 3.5 du Code GE 2020, et dispose de l'expertise requise en matière de politique de rémunération.

Le comité s'est réuni 8 fois durant l'exercice 2025, principalement pour discuter des points suivants :

- composition et évaluation du conseil d'administration ;
- composition et évaluation des membres du comité exécutif et de leur rémunération, y compris l'octroi de la rémunération variable pour l'exercice 2024 ;
- préparation du rapport de rémunération ;
- composition du conseil d'administration à la suite de l'offre d'échange ;
- recommandations de l'évaluation du conseil ;
- organisation de la Société.

Comité d'investissement

Au 31 décembre 2025, le comité d'investissement se composait de trois administrateurs indépendants et d'un administrateur exécutif : Monsieur Plasman (président du comité d'investissement), Monsieur Wibaut, Madame Pitkin et Monsieur Gielens.

À la suite de l'offre d'échange et de la démission de Monsieur Plasman en tant qu'administrateur d'Aedifica, Monsieur Plasman n'est désormais plus membre du comité d'investissement.

Au cours de l'exercice 2025, le comité s'est réuni à une reprise afin d'analyser et d'évaluer des dossiers relatifs aux opportunités d'investissement et de désinvestissement. En outre, les membres du comité se sont régulièrement concertés de manière informelle (par voie électronique ou par téléphone) lorsqu'une réunion formelle n'était pas nécessaire.

5.7 PRÉSENCES DES ADMINISTRATEURS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Vous trouverez de plus amples informations sur les présences des administrateurs et la rémunération des administrateurs non exécutifs dans la politique de rémunération (voir la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 103).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.8 COMITÉ EXÉCUTIF ET DIRIGEANTS EFFECTIFS

Le comité exécutif est composé des personnes suivantes, qui sont également toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi SIR. Les membres du comité exécutif sont nommés par le conseil d'administration sur recommandation du comité de nomination et de rémunération. En 2025, tous les membres du comité exécutif étaient également administrateurs exécutifs de la Société.

À la suite de l'offre d'échange, Monsieur Gielens est le seul administrateur exécutif restant.

Rémunération

Vous trouverez de plus amples informations sur la rémunération des membres du comité exécutif dans la politique de rémunération (voir la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica) et le rapport de rémunération (voir page 108).

Rôle et responsabilités du comité exécutif

Conformément à l'article 16 des statuts de la Société, le conseil d'administration a délégué au comité exécutif certains pouvoirs de décision et de représentation limités afin de lui permettre d'exercer son rôle.

Pour la répartition des compétences entre le comité exécutif et le conseil d'administration et pour les autres aspects du fonctionnement du comité exécutif, veuillez consulter la Charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica (disponible sur le site internet).



DE GAUCHE À DROITE :
SVEN BOGAERTS,
CHARLES-ANTOINE VAN AELST,
STEFaan GIELENS, INGRID DAERDEN
& RAOUL THOMASSEN

Nom	Position	Fonction / description	Début de mandat	Participation dans Aedifica	Présence au conseil
Stefaan Gielens, MRICS Belge 60 ans	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none">Surveillance des activités générales du GroupeMoteur de la stratégie et de l'internationalisation du GroupeAdministrateur exécutif, président du comité exécutif, membre du comité d'investissement et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CEO de durée indéterminée	3 février 2006	20.813	23/23
Ingrid Daerden Belgian Belge 51 ans	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable des activités financières du GroupeAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif, Risk Manager et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CFO de durée indéterminée	1 ^{er} septembre 2018	7.387	22/23
Raoul Thomassen Néerlandais 51 ans	Chief Operating Officer (COO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable des opérations commerciales et du fonctionnement quotidien du GroupeAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de COO de durée indéterminée	1 ^{er} mars 2021	3.325	23/23
Charles-Antoine Van Aelst Belge 40 ans	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable des activités d'investissement du GroupeAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CIO de durée indéterminée	1 ^{er} octobre 2017	8.380	22/23
Sven Bogaerts Belge 48 ans	Chief Legal Officer/ Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	<ul style="list-style-type: none">Responsable du département juridique du Groupe et de ses activités nationales et internationales en matière de fusions et acquisitionsAdministrateur exécutif, membre du comité exécutif et administrateur de plusieurs filiales d'AedificaMandat de CLO/CM&AO de durée indéterminée	1 ^{er} octobre 2017	9.422	21/23

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET
CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

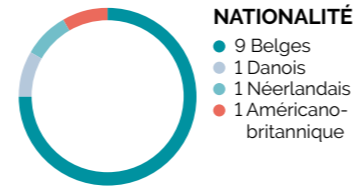
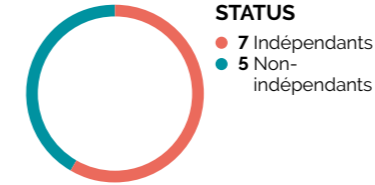
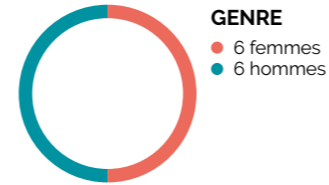
6. DIVERSITÉ AU NIVEAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU COMITÉ EXÉCUTIF

La diversité au niveau du conseil d'administration et du comité exécutif fait partie des objectifs généraux d'Aedifica en matière de diversité, d'équité et d'inclusion, tels que définis dans la politique de diversité (voir page 62). Cette section présente la situation au 31 décembre 2025.

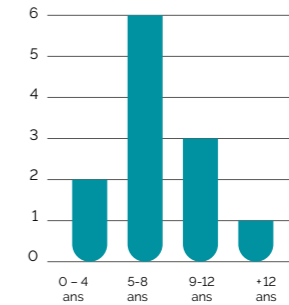
Diversité au niveau du conseil d'administration

Conformément aux exigences légales belges, au moins un tiers des membres du conseil d'administration doit être de sexe différent des autres membres. Le conseil d'administration respecte ces exigences légales, qui ont également été intégrées dans le processus de recrutement et de nomination du conseil d'administration. La proportion exacte entre les genres varie au fil des années en fonction des positions vacantes et également selon la complémentarité entre les différents membres par rapport à différentes facettes de la diversité (dont le genre en est une). Outre la diversité des genres et l'attention croissante portée à la composition internationale du conseil d'administration, le conseil d'administration veille toujours à maintenir un mélange équilibré de diversité en termes de compétences, d'expérience, de nationalité, d'âge, d'indépendance, de mandat, ainsi que de tout autre critère pertinent.

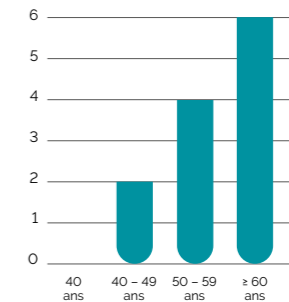
Conseil d'administration



NOMBRE D'ANNÉES EN TANT QU'ADMINISTRATEUR



ÂGE



SENIORENHAUS LESSINGSTRASSE - MAISON DE REPOS À WURZEN (DE)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

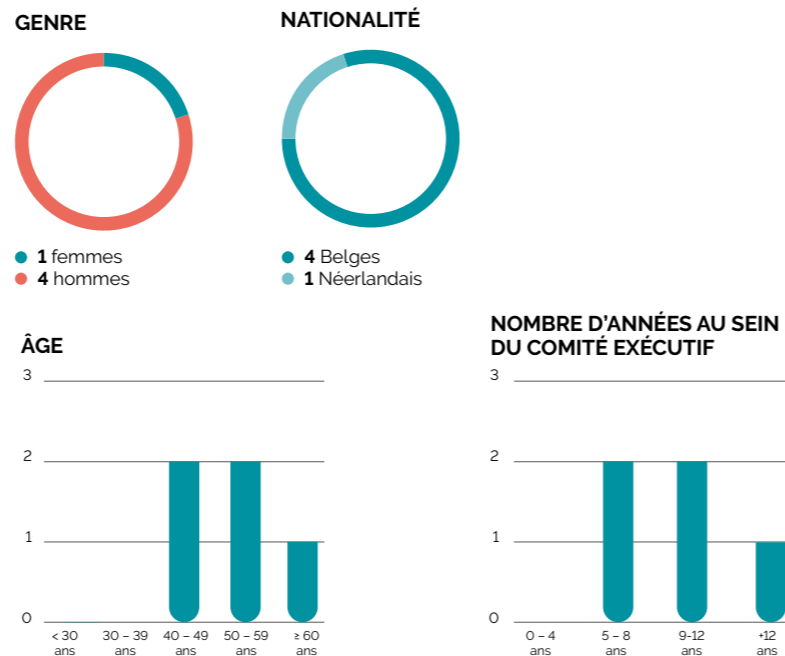
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Comité exécutif



Diversité au niveau du comité exécutif

Aucune exigence légale en matière de genre ne s'applique à la composition du comité exécutif. Néanmoins, ici aussi, la Société œuvre, par l'intermédiaire du conseil d'administration qui nomme les membres du comité exécutif, pour la diversité des genres dans la composition du comité exécutif. L'objectif général est toutefois de prêter une attention particulière non pas à un seul aspect de la diversité, mais à la diversité sous tous ses aspects, afin de garantir une complémentarité des compétences, des expériences nationales et internationales, des personnalités et des profils, en plus de l'expertise et l'intégrité requises pour l'exercice de la fonction.

7. ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Sous la direction de son président, le conseil d'administration évalue chaque année sa taille, sa composition, ses prestations et celles de ses comités.

Cette évaluation a quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du conseil d'administration et de ses comités ;
- vérifier si des sujets importants sont bien préparés et discutés ;
- évaluer la contribution effective de chaque administrateur en fonction de sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et de sa contribution constructive aux discussions et à la prise de décision ;
- évaluer si la composition actuelle du conseil d'administration et des comités correspond aux besoins du Groupe.

Par ailleurs, le conseil d'administration évalue également tous les cinq ans si la structure de gouvernance moniste actuelle de la Société est toujours appropriée.

Pour cette évaluation, le conseil d'administration est assisté par le comité de nomination et de rémunération et, si nécessaire, par des experts externes.

La contribution de chaque administrateur est évaluée régulièrement afin que, si nécessaire, la composition du conseil d'administration puisse être adaptée aux circonstances éventuellement changeantes. Lors d'un renouvellement de mandat, la contribution et les prestations de l'administra-

teur sont évaluées sur la base d'une procédure préalablement définie et transparente. Le conseil d'administration veille à ce qu'il existe des plans appropriés pour le suivi des administrateurs et veille à ce que l'équilibre des compétences et de l'expérience au sein du conseil d'administration soit maintenu pour toutes les nominations et renouvellements de mandat (tant pour les administrateurs exécutifs que non exécutifs).

Les administrateurs non exécutifs évaluent régulièrement leur interaction avec le comité exécutif. À cette fin, ils se réunissent au moins une fois par an en l'absence des membres du comité exécutif.

La dernière évaluation globale du conseil d'administration et ses comités a eu lieu début 2025. L'évaluation a porté principalement sur la composition, la planification de la succession, la préparation et le fonctionnement du conseil et de ses comités, ainsi que sur les interactions entre le conseil et le comité exécutif. L'évaluation a conclu que le conseil fonctionne de manière efficace et peut compter sur des membres du conseil très engagés et dévoués. Les résultats de cette évaluation ont également été pris en compte dans la composition du nouveau conseil d'administration à la suite de l'offre d'échange.

En 2024, le comité de nomination et de rémunération et le conseil d'administration ont évalué si la structure de gouvernance moniste actuelle de la Société était toujours appropriée et ont conclu que c'était le cas.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



SENIORENQUARTIER GERA
MAISON DE REPOS À GERA (DE)

8. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Ce rapport de rémunération a été rédigé selon les dispositions de l'article 3:6 §3 CSA et est conforme aux principes du Code GE 2020. Pour sa rédaction, il a également été tenu compte du projet de lignes directrices non contraignantes de la Commission européenne concernant la présentation normalisée des rapports de rémunération¹.

Le rapport de rémunération fournit un aperçu complet de la rémunération, comprenant tous les avantages, sous quelque forme que ce soit, accordés ou dus au cours de l'exercice 2025 à chacun des administrateurs non exécutifs et des membres du comité exécutif en application de la politique de rémunération. Le cas échéant, une comparaison des performances réelles par rapport aux objectifs fixés est également présentée.

Le 13 mai 2025, l'assemblée générale d'Aedifica a approuvé une version révisée de la politique de rémunération à une large majorité (95,10% des votes exprimés). Cette politique est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025 et peut être consultée sur notre site internet. Au cours de l'exercice écoulé, le conseil d'administration ne s'est écarté en aucun cas de la politique de rémunération approuvée.

À l'assemblée générale du 13 mai 2025, le rapport de rémunération pour l'exercice 2024 a été approuvé par une large majorité des actionnaires, avec 95,3% des voix exprimées en faveur. Cela représente une augmentation par rapport à l'année précédente (93,8 %) et dépasse les niveaux d'approbation atteints par la plupart des autres sociétés de l'indice BEL 20. En dépit de ce résultat solide, le comité de nomination et de rémunération a poursuivi son dialogue avec les actionnaires et les conseillers en matière de vote afin de mieux comprendre leurs perspectives et d'identifier d'autres possibilités d'amélioration. Sur la base de ces commentaires, le comité a continué à améliorer les pratiques de rémunération de la Société, notamment en s'assurant que les indicateurs clés de

performance non-financiers dans le cadre du STI pour le comité exécutif soient définis de manière plus objective et mesurable.

La Société continuera de solliciter les commentaires des actionnaires et des conseillers en matière de vote afin de s'assurer que l'approche d'Aedifica en matière de rémunération reste alignée sur les intérêts de toutes les parties prenantes et évolue à mesure que les attentes du marché changent.

8.1 RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS POUR L'EXERCICE 2025

L'assemblée générale ordinaire a fixé la rémunération des administrateurs non exécutifs² comme suit :

• Conseil d'administration

- Président : rémunération annuelle fixe de 142.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
- Membre : rémunération annuelle fixe de 42.000 € + 1.000 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

• Comité d'audit et de risque

- Président : rémunération annuelle fixe de 15.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;
- Membre : rémunération annuelle fixe de 5.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

• Comité de nomination et de rémunération / Comité d'investissement

- Président : rémunération annuelle fixe de 10.000 € + 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe ;

- Membre : 900 € par réunion à laquelle il ou elle participe.

Par ailleurs, le conseil d'administration a décidé d'accorder une indemnité de déplacement de 1.000 € par voyage (aller-retour) aux administrateurs non exécutifs qui ne résident pas en Belgique. Cette décision a été prise conformément au pouvoir conféré au conseil d'administration dans le cadre de la politique de rémunération afin de déterminer cette indemnité de manière raisonnable et conforme aux pratiques du marché, dans le but de garantir que des candidats internationaux puissent également être attirés pour exercer un mandat au sein du Conseil d'administration.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de la participation des administrateurs non exécutifs aux réunions du conseil d'administration et des comités ainsi que de la rémunération perçue en tant qu'administrateur pour l'exercice 2025.

La structure de la rémunération correspond à la politique de rémunération : une rémunération fixe, linéaire et en espèces. Les administrateurs non exécutifs ne perçoivent aucune rémunération liée aux performances (comme des bonus, des actions ou des stock-options), aucun avantage en nature ou avantage lié aux régimes de pension. Le ratio rémunération fixe/rémunération variable est par conséquent 100% fixe contre 0% de rémunération variable.

Toutefois, conformément à la politique de rémunération et afin de se conformer à l'esprit du principe 7.6 du Code GE 2020, les administrateurs non exécutifs, en tant que membre du conseil d'administration, sont tenus d'acquiescer annuellement un nombre d'actions équivalant à 10% de leur rémunération fixe annuelle brute calculé sur la base du prix moyen du marché boursier pour le mois de décembre de l'année précédente. Ces actions doivent être conservées pendant au moins un an après le départ de l'administrateur non exécutif du conseil d'administration et, dans tous les cas, pendant au moins trois ans après

1. Projet de lignes directrices sur la présentation standardisée du rapport de rémunération en vertu de la Directive 2007/36/CE, telle que modifiée par la directive (UE) 2017/828, en vue de promouvoir l'engagement à long terme des actionnaires.

2. Voir les décisions des assemblées générales ordinaires des 28 octobre 2016, 22 octobre 2019, 11 mai 2021 et 13 mai 2025.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

leur acquisition. Les administrateurs non exécutifs doivent fournir chaque année à la Société la preuve du nombre d'actions détenues afin de démontrer le respect de cette règle.

En application de cette règle, les administrateurs non exécutifs (à l'exception du président) étaient tenus d'acquiescer, pour l'année 2025, un minimum de 64 actions, tandis que le président était tenu d'acquiescer un minimum de 217 actions. Tous les administrateurs non exécutifs ont acquis le nombre d'actions requis.

La combinaison d'une rémunération fixe en espèces et de l'obligation pour les administrateurs non exécutifs d'investir dans le capital de la Société, couplée à une obligation de conservation à long terme des actions acquises, permet à la Société de récompenser les membres du conseil d'administration de manière appropriée pour leur travail, sur la base de niveaux d'honoraires compétitifs par rapport au marché, tout en renforçant le lien avec la stratégie, l'intérêt à long terme et la durabilité de l'entreprise.

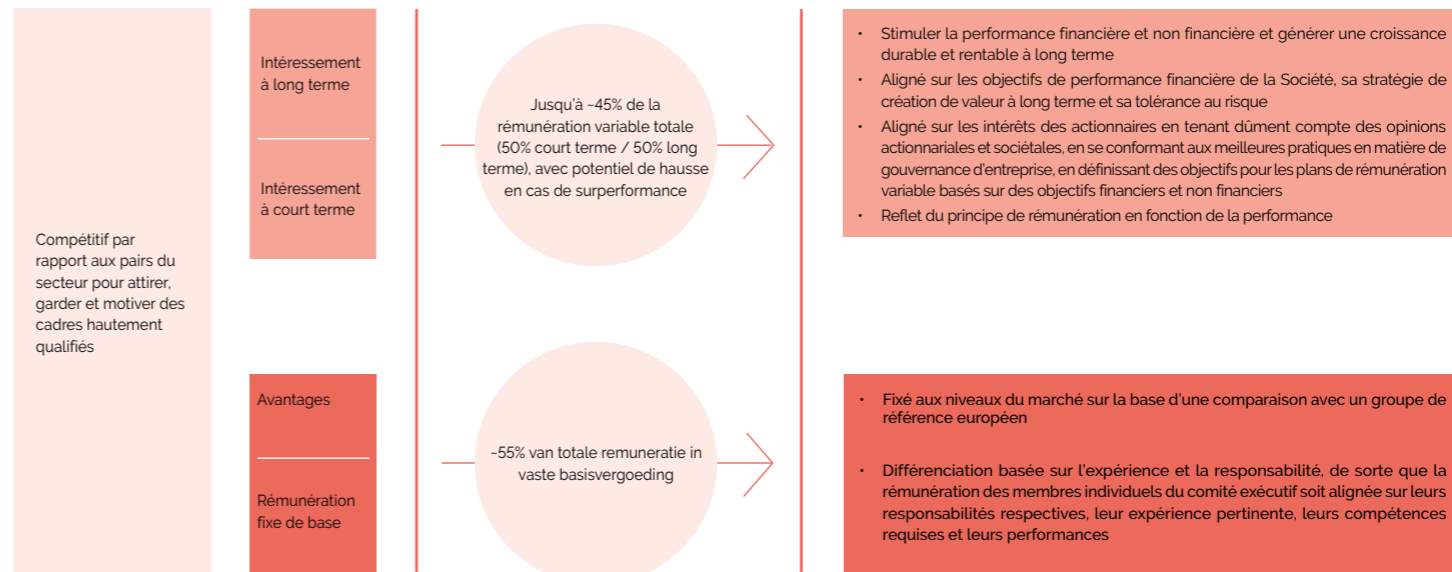
8.2 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF POUR L'EXERCICE 2025

8.2.1 Philosophie de rémunération d'Aedifica

Les grands principes de la politique de rémunération d'Aedifica pour les membres de son comité exécutif sont basés sur une approche équilibrée entre les normes de compétitivité du marché, le rapport entre la rémunération fixe et variable et la contribution économique et sociale de la Société, liée à certains paramètres non financiers de la rémunération variable, comme synthétisé dans le tableau à droite.

Rémunération des administrateurs non exécutifs en 2025

Nom	Présence au conseil d'administration ¹	Présence au comité d'audit et de risques	Présence au comité de nomination et de rémunération	Présence au comité d'investissement	Rémunération fixe (€)	Jetons de présence ² (€)	Indemnité de déplacement (€)	Rémunération totale (€)
Pertti Huuskonen	12/12	-	2/2	-	15.461,54	8.800	300	24.561,54
Katrien Kesteloot	21/23	5/5	-	-	47.000	18.500	1.000	66.500
Elisabeth May-Roberti	22/23	-	3/3	-	52.000	16.700	1.000	69.700
Marleen Willekens	22/23	5/5	-	-	57.000	19.500	1.000	77.500
Luc Plasman	23/23	-	3/3	1/1	52.000	18.600	/	70.600
Serge Wibaut	21/23	5/5	3/3	1/1	147.000	23.100	1.000	171.100
Kari Pitkin	23/23	-	-	-	42.000	15.000	3.300	60.300
Rikke Lykke	10/11	-	-	-	26.538,46	8.000	3.000	37.538,46
Total					439.000	128.200	10.600	577.800



1. Voir la section 5.8 pour un aperçu de la participation des administrateurs exécutifs aux réunions du conseil d'administration.

2. Comme expliqué à la section 5.4, le nombre élevé de réunions du conseil reflète la préparation de l'offre d'échange sur toutes les actions Cofinimmo (voir page 13-14), qui a été un processus long et complexe impliquant de fréquentes délibérations au niveau du conseil. Ces réunions supplémentaires du Conseil n'ont pas toutes été rémunérées. Huit réunions ont été tenues sans rémunération, car elles servaient principalement de sessions intermédiaires de mise à jour destinées à informer le conseil de la progression du processus en cours.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2.2 Structure de la rémunération

8.2.2.1 ÉTUDE COMPARATIVE

Conformément à la politique de rémunération, la rémunération des membres du comité exécutif est régulièrement comparée à celle d'un groupe de pairs afin de garantir la conformité au marché de l'enveloppe de rémunération et de permettre à la Société de continuer à attirer et à retenir des profils de dirigeants expérimentés au niveau international, en tenant compte et en évoluant avec la taille, la croissance et l'internationalisation de l'entreprise. La dernière étude de référence a été réalisée au premier semestre 2022 par le consultant spécialisé indépendant Willis Towers Watson. Le groupe de référence était composé des pairs européens suivants : Cofinimmo, Immobel, Warehouses De Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Korian, Orpea, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Redevco, Fabege, Hemso, CFF, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group et SEGRO.

Le niveau de rémunération actuel des membres du comité exécutif se situe autour du 25^{ème} percentile du groupe de référence.

8.2.2.2 RÉMUNÉRATION FIXE

La rémunération fixe consiste en une rémunération fixe en espèces, comme prévu dans les conventions de gestion avec les membres individuels du comité exécutif.

Les membres du comité exécutif ne reçoivent aucune rémunération supplémentaire pour l'exercice de leur mandat d'administrateur d'Aedifica et de ses filiales. Ils ne sont pas rémunérés par les filiales d'Aedifica.

Le tableau ci-dessous détaille le nombre d'actions acquises par les membres du comité exécutif au cours des années précédentes en application des plans d'intéressement fixe à long terme et qui ont été acquises au cours de l'année civile 2025.

Aucune action nouvelle n'est plus émise dans le cadre de ces plans puisque les anciens plans d'intéressement fixe à long terme ont été remplacés par un plan d'intéressement variable à long terme depuis l'adoption de la politique de rémunération de 2021 (voir rapports annuels précédents).

Nom	Identification du plan	Date d'acquisition des actions PILT	Nombre total d'actions PILT acquises	Prix des actions PILT acquises (€)	Nombre d'actions PILT acquises (« vested ») en 2025	Nombre d'actions non encore acquises
Stefaan Gielens	2022 PILT	14/03/2022	1028	83,25	514	/
Ingrid Daerden	2022 PILT	14/03/2022	587	83,25	293	/
Sven Bogaerts	2022 PILT	14/03/2022	588	83,25	294	/
Charles-Antoine van Aelst	2022 PILT	14/03/2022	588	83,25	276	/
Raoul Thomassen	2022 PILT	14/03/2022	587	83,25	293	/



VILLA FLORIAN - MAISON DE REPOS À BLARICUM (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2.2.3 RÉMUNÉRATION VARIABLE

A. Rémunération variable à court terme

Structure

Comme précisé dans la politique de rémunération, les membres du comité exécutif ont droit à un bonus annuel sous réserve de la réalisation d'objectifs collectifs et personnels.

Le bonus cible pour les performances est de 40% de la rémunération fixe annuelle. Aucun bonus n'est dû pour les performances réelles inférieures au seuil retenu. En outre, le bonus effectif est plafonné à maximum 60% de la rémunération fixe annuelle qui est versée pour des performances égales ou supérieures au niveau de performance maximum retenu. Le bonus annuel cumulé variera ainsi entre 0% et 60% de la rémunération fixe annuelle, en fonction de la réalisation des objectifs.

Les cibles, les seuils et les niveaux de performance maximum sont déterminés chaque année au début du cycle de performance annuel.

Le bonus effectivement acquis est déterminé sur la base de la combinaison équilibrée d'indicateurs clés de performance (ICP) collectifs et personnels, financiers et non financiers et de facteurs de pondération correspondants.

Performances 2025

Le 12 février 2026, le conseil d'administration a conclu, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des résultats financiers au 31 décembre 2025 par le comité d'audit et de risque, que les critères quantitatifs et qualitatifs définis pour le plan d'intéressement court terme et établis conformément à la politique de rémunération, étaient remplis en vue du paiement de la rémunération variable aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2025, comme indiqué dans le tableau en haut à droite.

Objectifs 2026

Les niveaux de performance au titre de l'intéressement à court terme pour les ICP financiers collectifs et non financiers pour l'exercice 2026 ont été fixés par le conseil d'administration. Conformément à la politique de rémunération révisée, ceux-ci ont été fixés comme indiqué dans le cadre ci-contre en bas à droite.

Variable à court terme – 2025

	Objectifs de prestations 2025	Pondération relative	Attribution min-max	Objectifs et réalisations			Attribution	
				min.	max.	Résultat réel		
ICP financier collectif	EPRA Earnings* consolidé par action	58%	0-150%	min. 4,75	objectif 5,01	max. 5,35	Résultat réel 5,15	121%
	Marge opérationnelle	12%	0-150%	min. 85,19	objectif 86,10	max. 87	Résultat réel 86,60	128%
ICP non financier collectif	Taux de couverture des informations relatives au taux d'occupation des locaux	15%	0-150%	min. 70	objectif 72	max. 74	Résultat réel 82	150%
	Processus collectif de fusions-acquisitions créateur de valeur	15%	0-150%	Minimum : la remise au conseil d'administration d'un dossier d'investissement complet, justifié et prêt à être exécuté concernant la mise en œuvre de l'offre d'échange, garantissant l'alignement stratégique, la conformité réglementaire et la création de valeur pour les actionnaires d'Aedifica et de Cofinimmo	Objectif : l'approbation de l'émission d'actions dans le cadre de l'offre d'échange par l'assemblée générale d'Aedifica	maximum : la réussite de l'offre d'échange (c'est-à-dire l'acquisition par Aedifica de plus de 50% des actions Cofinimmo SA)	Résultat réel : objectif	100%

ICP financiers (70%)		
EPRA Cost ratio (23,33%)	Synergies-'run rate' (23,33%)	DTA et notation de crédit (23,33%)
ICP non financiers (30%)		
Étapes clés de l'intégration ¹ (15%) Min : définition de la portée de l'intégration (portée prioritaire de l'intégration et gouvernance ciblée de l'intégration) + évaluation culturelle Objectif : définition de la future, méthode de travail intégrée + gestion du changement Max : exécution des projets d'intégration validés + gestion du changement		Étapes clés du rachat (15%) Minimum : autorisation de fusion Objectif : obtenir le contrôle de Cofinimmo à la suite de l'offre d'échange Maximum : fusion par absorption de Cofinimmo SA

Conformément aux pratiques du marché et compte tenu de la sensibilité commerciale liée à la publication prospective des objectifs financiers, la Société publie les niveaux de performance spécifiques des ICP financiers sur une base rétrospective uniquement.

1. Chaque étape clé définie est liée à des livrables spécifiques, qui sont surveillés et suivis par un consultant externe..

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

B. Rémunération variable à long terme

Structure

Comme décrit dans la politique de rémunération, les membres du comité exécutif ont droit à un incitant à long terme qui est accordé sous certaines conditions et dont l'acquisition est subordonnée à la réalisation d'indicateurs clés de performance (ICP) sur une période de trois ans (le cycle de performance).

L'incitant cible pour la performance cible est égal à 40% de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution. Aucune attribution n'est due pour les performances réelles inférieures au niveau de performance seuil retenu. En outre, l'attribution effective est plafonnée à maximum 75% de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution, laquelle est versée pour des performances réelles égales ou supérieures au niveau de performance maximum reconnu. L'incitant à long terme cumulé variera ainsi entre 0 et 75% de la rémunération fixe annuelle au moment de l'attribution, en fonction de la réalisation des objectifs.

L'incitant effectivement acquis est déterminé sur la base de la combinaison de types d'ICP (indicateurs clés de performance) collectifs, financiers et non financiers et de facteurs de pondération correspondants.

Le conseil d'administration détermine pour chaque cycle de performance de trois ans les ICP financiers et non financiers spécifiques (et leurs niveaux de performance) retenus dans le cadre des types d'ICP définis dans la politique de rémunération.

L'incitant est versé en numéraire au début de l'année suivant le cycle de performance, sous réserve de la réglementation fiscale et sociale applicable. Les membres du comité exécutif peuvent choisir d'investir l'incitant en numéraire net (après déduction du précompte mobilier), pour acquérir des actions de la Société à 100/120^e du cours de bourse, à condition que les actions de la Société soient rendues indisponibles et ne soient pas cessibles pendant une période d'au moins deux ans suivant l'acquisition des actions.

Rendement total relatif pour les actionnaires (RTA) du groupe de référence

Une partie de la rémunération incitative à long terme est soumise au RTA, qui est déterminé sur la base du classement RTA de la Société au sein du groupe de référence RTA, mesuré sur une période de trois ans, comme détaillé dans la politique de rémunération. Conformément aux meilleures pratiques, la Société examine périodiquement la composition de ce groupe de référence afin de garantir une transparence, une comparabilité et une cohérence méthodologique continues.

Au cours de l'exercice, deux événements importants ont influencé la composition du groupe de référence RTA :

- Assura plc a été rachetée par Primary Health Properties PLC et a ensuite été délistée.
- Cofinimmo SA a été rachetée par Aedifica à la suite de l'offre d'échange, de sorte que Cofinimmo ne remplit plus les conditions pour être considérée comme une société cotée indépendante.

Conformément à la politique de rémunération et sur recommandation du comité de nomination et de rémunération, le conseil a évalué les modifications les plus appropriées à apporter au groupe de référence au vu de ces développements.

Le conseil a décidé de retirer Cofinimmo du groupe de référence et de ne pas le remplacer, étant donné la taille et la composition du groupe de référence restant. Afin de préserver l'équilibre et la comparabilité au sein du groupe, Assura est remplacé par Land Securities Group plc (Landsec). Landsec a été sélectionnée sur la base de son profil de corrélation, de la pertinence de son secteur et de l'alignement géographique de ses activités avec celles d'Aedifica.

Ces changements s'appliqueront aux cycles de performance RTA à partir du premier janvier 2025. Étant donné que le groupe de référence sera désormais composé de 17 sociétés, le calendrier d'acquisition a été modifié (voir tableau à droite), reflétant également le principe selon lequel aucune acquisition inférieure à la médiane n'aura lieu.

La Société continue de s'engager à maintenir un cadre de rémunération qui reflète les meilleures pratiques en matière de gouvernance, de transparence et d'alignement avec la création de valeur à long terme pour les actionnaires. Le conseil continuera de surveiller chaque année le groupe de référence et divulguera tout ajustement supplémentaire dans les futurs rapports de rémunération.

Prestations 2023-2025

Le cycle de performance du plan d'intéressement à long terme (période 2023-2025) a été fixé par le conseil d'administration en 2023 conformément à la politique de rémunération applicable à ce moment-là.

Le 12 février 2026, le conseil d'administration a conclu, sur recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des résultats financiers au 31 décembre 2025 par le comité d'audit et de risque, que les critères quantitatifs et qualitatifs définis pour le plan d'intéressement à long terme 2023-2025 étaient remplis en vue du paiement de la rémunération variable aux membres du comité exécutif comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Variable à long terme – 2023-2025

	2023 - 2025 objectifs de prestations	Pondération	Attribution min-max	Objectifs et réalisations				Attribution
				min	Objectif	max	résultat réel	
ICP financier	Croissance moyenne EPS (CAGR)	70%	0-125%	min 150%	Objectif 3,00%	max 5,00%	résultat réel 2,66%	88,66%
ICP non financier	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance, par m ² / par an (basé sur la partie du portefeuille pour lequel de telles données sont disponibles)	15%	0-125%	min 162 kw	Objectif 157 kw	max 152 kw	résultat réel 152 kw	125%
	Satisfaction du personnel – taux moyen de satisfaction à l'étude «Great Place To Work»	15%	0-125%	min 72,5%	Objectif 75%	max 77%	résultat réel 84%	125%

Calendrier d'acquisition du groupe de référence RTA

Position	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Acquisition	187,5%	173,5%	159,4%	145,3%	131,3%	117,2%	103,1%	89,1%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Objectifs des cycles de performance en cours

Pour chacun des cycles de performance en cours dans le cadre du plan d'intéressement à long terme, le conseil d'administration a sélectionné, au début du cycle de performance, les ICP spécifiques dans l'éventail des catégories d'ICP financiers et non financiers définis dans la politique de rémunération. La réalisation des ICP pour un cycle de performance est évaluée au début de l'exercice suivant la fin du cycle de performance.

Conformément aux pratiques du marché et compte tenu de la sensibilité commerciale liée à la publication prospective des objectifs financiers, la Société publie les niveaux de performance des ICP financiers dans le cadre du plan d'intéressement à long terme sur une base rétrospective uniquement. Un aperçu des objectifs des cycles de performance en cours est présenté dans le tableau ci-dessous.

Aperçu des objectifs des cycles de performance en cours				
	ICP financiers	Pondération	ICP non financiers	Pondération
2024-2026	Croissance moyenne de l'EPS (TCAC)	40%	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance, par m ² / par an (basé sur la partie du portefeuille pour lequel de telles données sont disponibles) ↓ Min Objectif Max 160 kw 156 kw 152 kw	15%
	Moyenne de l'EPRA Cost ratio	30%		
2025-2027	Rendement total relatif pour les actionnaires	10%	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance, par m ² / par an (basé sur la partie du portefeuille pour lequel de telles données sont disponibles) ↓ Min Objectif Max 153 kw 150 kw 147 kw	15%
		40%		
	Croissance moyenne de l'EPS (TCAC)	20%	Satisfaction du personnel – taux moyen de participation à l'étude « Great Place To Work » ↓ Min Objectif Max 73 % 76 % 78 %	15%
		Moyenne de l'EPRA Cost ratio		
2026-2028	Rendement total relatif pour les actionnaires	15%	Intensité d'utilisation d'énergie nette du portefeuille à la fin du cycle de performance, par m ² / par an (basé sur la partie du portefeuille pour lequel de telles données sont disponibles) ↓ Min Objectif Max 153 kw 150 kw 147 kw	15%
		30%		
	Croissance moyenne de l'EPS (TCAC)	25%	Satisfaction du personnel – taux moyen de participation à l'étude « Great Place To Work » ↓ Min Objectif Max 70% 75% 80%	15%
		Moyenne de l'EPRA Cost ratio		

8.2.2.4 INDEMNITÉS DE DÉPART À LA PENSION

Les membres du comité exécutif bénéficient d'une police d'assurance groupe consistant en un « régime à cotisations définies », géré au travers de régimes d'assurance privés à rendement garanti. Les cotisations au titre de ce régime de pension sont exclusivement financées par la Société et ne font pas appel à des contributions personnelles de la part des bénéficiaires.

8.2.2.5 AUTRES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION

Les membres du comité exécutif bénéficient de divers avantages complémentaires, parmi lesquels une indemnité de représentation, une assurance hospitalisation et invalidité et une couverture accidents du travail, un ordinateur portable et un smartphone. Un appartement proche du bureau de Bruxelles est également mis à disposition au profit de Monsieur Thomassen (compte tenu de sa résidence aux Pays-Bas).



ST. MARY'S LINCOLN - MAISON DE REPOS À LINCOLN (UK)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.2.3 Rémunération totale

Rémunération totale du Comité exécutif							
Naam	Rémunération fixe		Rémunération variable (€)			Rémunération totale (€)	Ratio rémunération fixe et variable (€)
	Rémunération fixe annuelle (€)	Variable annuelle	Variable pluriannuelle (PILT 2023-2025)	Contribution au régime de pension (€)	Autres avantages (€)		
Stefaan Gielens (CEO)	716.917	352.078	240.612	82.036	27.312	1.418.956	56/44
Ingrid Daerden (CFO)	451.119	221.545	168.316	41.370	11.545	893.894	54/46
Raoul Thomassen (COO)	330.672	162.393	122.296	34.168	8.701	658.230	54/46
Sven Bogaerts (CLO/CM&AO)	379.368	186.308	138.055	41.898	8.157	753.785	55/45
Charles-Antoine van Aelst (CIO)	367.512	180.485	142.508	36.056	20.094	746.656	55/45
Total	2.245.589	1.102.809	811.788	235.528	75.808	4.471.522	

À titre indicatif, le rapport entre la rémunération totale du CEO pour 2025 et la rémunération moyenne du personnel était de 10 ; le rapport entre la rémunération totale du CEO pour 2025 et la rémunération la plus faible était de 21.

8.2.4 Dispositions contractuelles des conventions de management

8.2.4.1 RÉSILIATION DES CONVENTIONS DE MANAGEMENT

Les conventions de management conclues avec les membres du comité exécutif peuvent être résiliées soit par chacune des parties qui en notifie l'autre partie conformément aux conditions légales et contractuelles applicables, soit dans les cas suivants :

- immédiatement en cas de faute grave ;
- immédiatement en cas de retrait par l'autorité de marché (FSMA) de l'agrément d'honorabilité et de compétence du membre du comité exécutif ;
- immédiatement si le membre du comité exécutif n'agit pas en qualité de membre du comité exécutif pendant une période de 3 mois, sauf en cas de maladie ou d'accident ;
- immédiatement si le membre du comité exécutif ne peut agir en qualité de membre du comité exécutif pendant une période de 6 mois, en cas de maladie ou d'accident.

Le seul cas où une indemnité contractuelle accordée à un membre du comité exécutif pourrait excéder 12 mois de rémunération est en cas de résiliation par Aedifica de la convention de management avec le CEO dans les six mois suivant un changement de contrôle (y compris une offre publique d'acquisition) sans faute grave du CEO ; dans ce cas, le CEO peut obtenir une indemnité égale à 18 mois de rémunération. Le comité de nomination et de rémunération rappelle que cette clause a été reprise dans la convention de management signée avec le CEO en 2006. Conformément à l'article 12 de la loi belge du 6 avril 2010, ce versement d'indemnité ne nécessite donc pas l'approbation de l'assemblée générale. Depuis lors, aucune clause contractuelle de ce type n'a été reprise dans les conventions conclues avec les (autres) membres du comité exécutif d'Aedifica.

En 2025, aucun membre du conseil d'administration ou du comité exécutif n'a quitté ses fonctions et aucune indemnité de départ n'a donc été payée.

8.2.4.2 RÉCUPÉRATION (CLAWBACK)

Conformément à la politique de rémunération, les accords conclus avec les membres du comité exécutif prévoient un mécanisme de récupération pour les plans d'intéressement à court et à long terme (basés sur les performances) par lequel la Société a le droit de récupérer tout ou partie d'une rémunération variable auprès du bénéficiaire jusqu'à 1 an après le paiement s'il apparaît au cours de cette période que ce paiement a été effectué sur la base d'informations incorrectes concernant la réalisation des objectifs de performance sous-jacents à la rémunération variable ou concernant les circonstances dont la rémunération variable dépendait. La récupération peut également être déclenchée si un membre du comité exécutif commet une violation grave du code de conduite de la Société, ou s'il cause un préjudice grave à la réputation de la Société ou un manquement important en matière de gestion des risques.

Il n'y a pas eu de circonstances en 2025 qui auraient pu entraîner une telle récupération.

8.2.5 EXIGENCE D'ACTIONNARIAT

Tous les membres du comité exécutif possèdent le nombre minimum d'actions de la Société, comme stipulé dans la politique de rémunération (voir page 105).



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.3 INFORMATIONS COMPARATIVES DE L'ÉVOLUTION DES RÉMUNÉRATIONS ET DES PERFORMANCES DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Afin d'accroître la transparence des rémunérations passées, actuelles et futures et conformément aux intérêts des investisseurs et à l'environnement législatif, le tableau ci-dessous montre l'évolution de la rémunération des membres du conseil d'administration, du CEO et de chacun des membres du comité exécutif (en fonction au cours de l'exercice écoulé) par rapport aux performances du Groupe et à la rémunération moyenne des employés d'Aedifica sur une période de 5 ans.

Les administrateurs non exécutifs ont toujours reçu une rémunération fixe (rémunération annuelle + jeton de présence) en espèces. Depuis l'exercice

2019/2020, les montants (ou éléments) de la rémunération des administrateurs non exécutifs ont été modifiés à la suite des décisions des assemblées générales des 22 octobre 2019¹, 11 mai 2021² et 13 mai 2025³.

En outre, les chiffres du tableau ci-dessous sont également influencés par :

- la décision du conseil d'administration du 22 octobre 2019 d'attribuer à Monsieur Eric Hohl, administrateur non exécutif à l'époque, une rémunération annuelle fixe complémentaire de 5.000 € au titre de sa mission spéciale

à l'époque en tant que responsable de l'audit interne (conformément à l'article 17 de la législation SIR), due jusqu'à la fin du mandat de cet administrateur (26 octobre 2020) ;

- le renforcement du conseil d'administration le 8 juin 2020 avec Monsieur Pertti Huuskonen, en tant qu'administrateur non exécutif indépendant.

Par ailleurs, les modifications de la rémunération des administrateurs non exécutifs ne varient donc que d'une année à l'autre en fonction du nombre de réunions du conseil d'administration et des comités du conseil et des taux de participation.

Variation annuelle en %	Exercice 2021 vs 2019/2020 ⁴	Exercice 2022 vs 2021	Exercice 2023 vs 2022	Exercice 2024 vs 2023	Exercice 2025 vs 2024
Rémunération des administrateurs non exécutifs					
Rémunération du CEO (totale)					
Stefaan Gielens	-10%	6%	14%	8%	9%
Rémunération moyenne des autres membres du comité exécutif (totale)					
Sven Bogaerts	-7%	7%	15%	3%	5%
Ingrid Daerden	-8%	14%	20%	5%	4%
Charles-Antoine van Aelst	8%	10%	14%	4%	7%
Raoul Thomassen	- ⁶	37%	5%	9%	4%
Coût total du comité exécutif (CEO inclus)	-10%⁷	13%⁸	14%⁸	6%	7%
Performance de la Société⁹					
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente / droits d'utilisation / réserve foncière)	29%	16%	3%	8%	1%
Immeubles de placement (y compris actifs destinés à la vente / droits d'usage / réserve foncière) + WIP	28%	16%	3%	6%	1%
Revenus locatifs	24%	18%	15%	8%	7%
EPRA Earnings	30%	20%	21%	7%	4%
EPRA Earnings par action	3%	9%	6%	2%	4%
Rémunération en équivalent temps plein des salariés d'Aedifica SA¹⁰					
Salariés de la Société	8%	8%	12%	5%	5%

- Décision de l'assemblée générale ordinaire du 22 octobre 2019 : 1) d'augmenter la rémunération annuelle fixe du président du comité d'audit et de risque de 10.000 € à 15.000 € (soit une rémunération annuelle fixe totale en qualité d'administrateur et de président du comité d'audit et de risque de 30.000 €) et 2) d'accorder une rémunération annuelle fixe supplémentaire de 5.000 € à chaque autre membre du comité d'audit et de risque.
- Décision de l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2021 : d'augmenter 1) la rémunération annuelle fixe de 40.000 €, passant de 50.000 € à 90.000 €, pour le président du conseil d'administration et 2) la rémunération annuelle fixe de 20.000 €, passant de 15.000 € à 35.000 €, pour chacun des autres administrateurs non exécutifs.
- Décision de l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025 : d'augmenter 1) la rémunération annuelle fixe de 52.000 €, passant de 90.000 € à 142.000 €, pour le président du conseil d'administration et 2) la rémunération annuelle fixe de 8.000 €, passant de 35.000 € à 42.000 €, pour chacun des autres administrateurs non exécutifs.
- À des fins de comparaison, la rémunération versée par la Société sur l'exercice prolongé 2019/2020 (allant du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2020) a été annualisée de 18 mois à 12 mois.
- Cette augmentation significative peut s'expliquer par le nombre élevé de réunions organisées en 2025 dans le cadre de l'offre d'échange.
- Aucune comparaison ne peut être faite puisque le mandat de Monsieur Thomassen n'a commencé que le 1^{er} mars 2021.
- L'évolution à la baisse de la rémunération totale du comité exécutif s'explique par (i) le mandat de Raoul Thomassen en tant que COO et membre du comité exécutif qui n'a débuté qu'au 1^{er} mars 2021 et (ii) la base de rémunération pour l'exercice 2019/2020 prolongé, qui est égale à la rémunération perçue sur 18 mois annualisée sur 12 mois.
- L'évolution de la rémunération s'explique par l'augmentation de la rémunération à compter du 1^{er} juillet 2022. Ceci a été décidée par le conseil d'administration du 29 mars 2022 pour ramener la rémunération totale dans une fourchette de ce qui est considéré comme un niveau de rémunération compétitif pour les dirigeants autour du 25^{ème} percentile du groupe de référence. Ces niveaux de rémunération sont basés sur une étude comparative réalisée en 2022 et sur les taux de marché du groupe de référence (voir page 104 ci-dessus et les informations détaillées dans le rapport de rémunération 2022).
- Le calcul de l'exercice 2019/2020 est basé sur des chiffres annualisés, à l'exception des deux premiers paramètres (immeubles de placement y compris les actifs détenus pour vente/+ travaux en cours), qui sont basés sur le total du bilan au 31 décembre 2020.
- La rémunération moyenne des salariés est calculée à périmètre constant en prenant en compte les « salaires, primes et avantages sociaux directs » sur une base annuelle, divisés par le nombre de salariés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8.4 PRINCIPAUX CHANGEMENTS DU NIVEAU DE RÉMUNÉRATION POUR 2026

8.4.1 Administrateurs non exécutifs

Le niveau de rémunération est régulièrement évalué et comparé à un groupe de référence sur le marché afin de permettre à la Société de continuer à attirer et à retenir des administrateurs expérimentés au niveau international, tout en tenant compte de la taille, de la croissance et de l'internationalisation de la société.

Aucun changement n'est prévu en ce qui concerne la rémunération des administrateurs non exécutifs en 2026.

8.4.2 Membres du comité exécutif

Le conseil d'administration détermine annuellement la rémunération fixe, considérant de facteurs tels que :

- la fonction et les responsabilités correspondantes ;
- l'expérience et les compétences ;
- les réglementations (sociales et fiscales) applicables ;
- le développement international de la Société ;
- les performances de la Société ;
- la comparaison avec les pairs fournie par le comité de nomination et de rémunération (assurant que la Société peut attirer et retenir des profils de dirigeants expérimentés).

La rémunération annuelle fixe peut être revue et ajustée en fonction de ces facteurs ainsi que de l'intégration d'Aedifica et de Cofinimmo (à la suite de l'offre d'échange), conformément à la politique de rémunération approuvée.



SHIPLEY MANOR - MAISON DE REPOS À SHIPLEY (UK)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9. RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

9.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les administrateurs, les membres du comité exécutif, les personnes chargées de la gestion journalière, les dirigeants effectifs et les mandataires de la Société ne peuvent intervenir comme contrepartie dans des opérations avec la Société ou avec une société qu'elle contrôle, ni tirer un quelconque avantage des opérations avec les sociétés précitées, sauf lorsque l'opération est effectuée dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché. Le cas échéant, la Société doit en informer préalablement la FSMA.

Les opérations sont rendues publiques immédiatement et sont expliquées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

Les articles 7:96 et 7:97 CSA ainsi que l'article 37 de la loi SIR (et les exceptions de l'article 38 de la loi SIR), doivent toujours être pris en considération. Ces dispositions légales concernent les procédures à suivre en cas de conflit d'intérêts.

Conflits d'intérêts dans le cadre de l'article 7:96 du CSA

Extrait du procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 18 février 2025 - rémunération des membres du comité exécutif

Conformément à l'article 7:96 du Code belge des sociétés et des associations et à l'article 37 de la loi belge sur les sociétés immobilières réglementées, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Ingrid Daerden, Monsieur Sven Bogaerts, Monsieur Charles-Antoine van Aelst et Monsieur Raoul Thomassen ont chacun déclaré avoir un intérêt patrimonial potentiel qui entre en conflit avec l'intérêt de la Société, dont ils informeront le commissaire aux comptes.

Ce conflit d'intérêts survient parce que le conseil d'administration délibérera et statuera sur certains éléments de la rémunération des membres du comité exécutif. Tous les membres du comité exécutif quittent alors la réunion en ce qui concerne la

délibération et la prise de décision sur les points 5e-5h de l'ordre du jour.

E. Rémunération des membres du comité exécutif : bonus variable à court terme 2024 (ICT)

Le conseil d'administration a fixé le 20 février 2024, conformément à la politique de rémunération, les ICP personnels ainsi que les niveaux de performance des ICP collectifs pour la rémunération variable à court terme des membres du comité exécutif pour l'exercice 2024 (qui ont été inclus dans les avenants aux contrats de management).

La réalisation des niveaux de performance et les montants de bonus proposés à accorder aux membres du comité exécutif au titre du régime ICT ont fait l'objet d'une évaluation globale par le comité de nomination et de rémunération sur la base des chiffres financiers (provisaires) tels qu'approuvés plus tôt lors de cette réunion par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration conclut, sur la base de la recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des chiffres financiers au 31 décembre 2024 par le comité d'audit et des risques, que pour le versement du bonus variable à court terme aux membres du comité exécutif pour l'exercice 2024 :

(i) en ce qui concerne les ICP collectifs :

- Résultat EPRA consolidé : les niveaux de performance maximaux ont été atteints (125%) ; et
- Marge opérationnelle : les niveaux de performance maximaux ont été atteints (125%) ;

(ii) en ce qui concerne les ICP individuels : les niveaux de performance cibles ont été atteints (100%).

F. Rémunération des membres du comité exécutif : ICT variable 2025 : ICP + niveaux de performance

Le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition concernant les ICP collectifs

financiers et non financiers, leurs niveaux de performance et leur pondération, ainsi que le bonus variable à court terme 2025 (voir annexe 1) qui est discuté par le conseil d'administration.

La proposition prend déjà en compte la politique de rémunération révisée et est soumise à l'approbation de celle-ci par l'assemblée générale ordinaire.

Le comité de nomination et de rémunération déterminera les IPC individuels dans les semaines à venir.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération et autorise à celui-ci de déterminer les IPC individuels et de préparer les avenants aux contrats de gestion.

G. Rémunération des membres du comité exécutif : bonus variable à long terme (ILT) pour le cycle de performance 2022-2024 : ICP + niveaux de performance : acquisition

Le conseil d'administration a fixé le 29 mars 2022, conformément à la politique de rémunération, les indicateurs clés de performance et les niveaux de performance correspondants pour le régime d'intéressement à long terme (ILT) des membres du comité exécutif pour le cycle de performance 2022-2024 (qui ont été inclus dans les avenants aux contrats de management).

La réalisation des niveaux de performance et les montants de bonus proposés à accorder aux membres du comité exécutif au titre de l'ILT ont fait l'objet d'une évaluation globale par le comité de nominations et de rémunération sur la base des chiffres financiers (provisaires) tels qu'approuvés plus tôt lors de cette réunion par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration conclut, sur la base de la recommandation du comité de nomination et de rémunération et après validation des chiffres financiers au 31 décembre 2024 par le comité d'audit et des risques, que pour le versement du ILT aux membres du comité exécutif pour le cycle de performance

2022-2024, les niveaux de performance ont été atteints comme suit :

- Croissance moyenne de l'EPS : entre performance cible et performance maximale (115,75%)
- Couverture EPS : performance maximale (125%)
- Satisfaction du personnel : performance maximale (125%)

H. ILT pour le cycle de performance 2025-2028 : ICP + niveaux de performance

Le comité de nomination et de rémunération a fait une proposition relative aux ICP, leur pondération, aux niveaux de performance applicables et aux niveaux de bonus correspondants pour le cycle de performance 2025-2028 (voir annexe 2) qui est discuté par le conseil d'administration.

La proposition tient déjà compte de la politique de rémunération révisée et est soumise à l'approbation de celle-ci par l'assemblée générale ordinaire.

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la proposition du comité de nomination et de rémunération relative au cycle de performance 2025-2028 et lui demande de préparer les avenants aux contrats de gestion afin d'y reprendre cette décision.

Conflits d'intérêts dans le cadre de l'article 37 de la loi SIR

Le 30 avril 2025, Aedifica a vendu sa participation dans sa société en coentreprise (périmètre) aux Pays-Bas à son partenaire de coentreprise. À la suite de cette transaction, Aedifica ne détient plus d'actions dans la société. La vente a été réalisée aux conditions normales du marché et conformément à l'article 49 §2 de la loi SIR.

Ce conflit d'intérêts potentiels a été notifiés à la FSMA conformément à l'article 37 de la loi SIR.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

9.2 COMPLIANCE OFFICER

La fonction de compliance indépendante est exécutée conformément à l'article 17 de la loi SIR. Monsieur Thomas Moerman, Group General Counsel, exerce la fonction de Compliance Officer. Il a notamment pour mission de veiller au respect des règles de conduite et des déclarations relatives aux transactions sur actions de la Société effectuées pour son propre compte par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ces derniers afin de limiter le risque de délits d'initié.

Contrôle des transactions avec des actions Aedifica

Le compliance officer établit et tient à jour la liste des personnes qui disposent d'informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles sont des informations privilégiées. Il veille à ce que les personnes concernées soient informées de leur inscription sur cette liste.

En outre, il veille à ce que le conseil d'administration fixe les « périodes fermées ».

Pendant ces périodes, les transactions sur instruments financiers ou dérivés financiers d'Aedifica sont interdites pour les administrateurs d'Aedifica et pour toutes les personnes figurant sur la liste susmentionnée, ainsi que pour toutes les personnes avec lesquelles ils sont étroitement liés. Les périodes fermées sont les suivantes :

- les 30 jours calendrier précédant la date de publication des résultats annuels et semestriels ;
- les 15 jours calendrier précédant la date de publication des résultats trimestriels ;
- toute période durant laquelle des informations privilégiées sont connues ;
- toute autre période que le compliance officer considère comme sensible, compte tenu des développements qui se produisent à ce moment au sein de la Société ;

se terminant chaque fois une heure après la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels, respectivement, au moyen d'un communiqué de presse sur le site internet de la Société.

Restrictions applicables aux opérations effectuées par les administrateurs et les membres du comité exécutif

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées qui ont l'intention d'effectuer des transactions portant sur des instruments financiers ou des dérivés financiers d'Aedifica, doivent en informer par écrit le compliance officer au moins 48 heures avant l'exécution des transactions. Si le compliance officer a lui-même l'intention d'effectuer de telles transactions, il doit en informer par écrit le président du conseil d'administration au moins trois jours ouvrables avant l'exécution des transactions. Le compliance officer, ou le cas échéant le président du conseil d'administration, fait savoir à la personne concernée dans les 48 heures suivant la réception de la notification écrite s'il existe, selon lui, des raisons de penser que la transaction envisagée constitue une infraction aux règles. Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent confirmer à la Société l'exécution des transactions dans les deux jours ouvrables. Le compliance officer doit conserver une trace écrite de toutes les notifications relatives aux transactions planifiées et réalisées, et accuser réception de telles notifications par écrit.

Les administrateurs, les membres du comité exécutif et les personnes étroitement liées doivent signaler à la FSMA les transactions sur actions de la Société qu'ils effectuent pour leur propre compte et dont la valeur dépasse 20.000 € sur une année civile. L'obligation de notification visée ci-dessus doit être remplie au plus tard trois jours ouvrables après l'exécution des transactions.

9.3 NOTIFICATION D'IRRÉGULARITÉS

Aedifica dispose d'une procédure interne pour signaler les infractions potentielles ou réelles aux règles légales en vigueur, à sa Charte de gouvernance d'entreprise et à son code de conduite (Procédure interne de signalement des anomalies ou politique Speak Up).

9.4 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Aedifica n'a pas d'activités de recherche et de développement visées aux articles 3:6 et 3:32 CSA.

9.5 AUGMENTATIONS DE CAPITAL DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

Il n'y a pas eu d'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé au cours de l'année 2025.

9.6 ÉLÉMENTS DE NATURE À PRODUIRE DES EFFETS EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal belge du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, Aedifica énumère et, le cas échéant, explique les éléments suivants, pour autant que ces éléments soient de nature à avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Structure du capital Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'un seul type d'actions, sans mention de valeur nominale : toutes les actions ont été souscrites et toutes ont été entièrement libérées. Au 31 décembre 2024, le capital s'élève à 1.254.742.260,03 €. Il est représenté par 47.550.119

actions représentant chacune 1/47.550.119^{ème} du capital.

Droits et obligations liés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont les mêmes droits et obligations. En ce qui concerne ces droits et obligations, il est en premier lieu fait référence à la réglementation applicable à Aedifica : le Code belge des sociétés et des associations, la loi belge du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Il convient également de renvoyer aux dispositions en la matière reprises dans les statuts (voir section 4 du chapitre « Documents permanents »).

Restrictions légales, statutaires ou conventionnelles de cession de titres

La cession des actions d'Aedifica n'est soumise à aucune restriction légale ou statutaire. Afin de garantir une liquidité suffisante aux investisseurs (potentiels) en actions d'Aedifica, l'article 21 de la loi SIR prévoit que les actions d'Aedifica sont admises à la négociation sur un marché réglementé. La totalité des 47.550.119 actions Aedifica sont cotées sur Euronext Brussels et Euronext Amsterdam (marchés réglementés).

Droits de contrôle particuliers

Aedifica n'a pas de détenteurs de titres assortis de droits de contrôle particuliers.

Mécanisme de contrôle de tout plan d'action pour les employés lorsque les droits de contrôle ne sont pas directement exercés par les employés

Aedifica n'a pas de (tel) plan d'action pour les employés.

Restrictions légales ou statutaires de l'exercice du droit de vote

Au 31 décembre 2025, Aedifica détenait 855 actions propres.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Conventions d'actionnaires connues d'Aedifica et susceptibles de limiter la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote

Pour autant qu'Aedifica en ait connaissance, il n'existe pas de conventions d'actionnaires susceptibles de limiter la cession de titres et/ou l'exercice du droit de vote.

Règles concernant la nomination et le remplacement des membres du conseil d'administration et la modification des statuts d'Aedifica

Nomination et remplacement des membres du conseil d'administration

Conformément à l'article 10 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour une durée maximale de trois ans par l'assemblée générale des actionnaires, qui peut les révoquer à tout moment. Ils sont rééligibles. Le mandat des administrateurs sortants et non réélus prend fin immédiatement après l'assemblée générale qui prévoit les nouvelles nominations.

En cas d'ouverture d'un ou de plusieurs mandats, les administrateurs restants, réunis en conseil, peuvent pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la prochaine réunion de l'assemblée générale, qui statue sur la désignation définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre d'administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre achève le mandat de celui qu'il remplace.

Modifications des statuts

Concernant la modification des statuts, il est renvoyé à la réglementation applicable à Aedifica. Il est notamment rappelé que tout projet de modification des statuts d'Aedifica doit être préalablement approuvé par la FSMA.

Pouvoirs de l'organe d'administration, notamment en ce qui concerne la possibilité d'émission ou de rachat d'actions

Conformément à l'article 6.4 des statuts, le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital en une ou plusieurs fois, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, 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, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital par apport en numéraire prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence légal 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, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour les augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel ;
- 3) 10% du montant du capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024, arrondi, le cas échéant, au centime inférieur, pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital dans le cadre du capital autorisé ne pourra jamais être augmenté d'un montant supérieur au capital à la date de l'assemblée générale extraordinaire qui a approuvé l'autorisation.

Cette autorisation est accordée pour une période renouvelable de 2 ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 aux Annexes du Moniteur belge.

Au 31 décembre 2025, le solde du capital autorisé s'élève à 1) 627.371.130,01 € si l'augmentation de capital à réaliser prévoit la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation

irréductible par les actionnaires de la Société, 2) 250.948.452,00 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, et 3) 125.474.226,00 € pour a. les augmentations de capital par apport en nature, b. les augmentations de capital par apport en numéraire sans possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital. Sur le montant total maximum du capital autorisé (1.254.742.260,03 €), le montant total de 1.254.742.260,03 € est encore disponible pour augmenter le capital de la Société.

En outre, selon l'article 6.2 des statuts, Aedifica peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses propres actions, conformément aux conditions prévues dans le Code belge des sociétés et des associations, moyennant communication de l'opération à la FSMA. Aedifica ne détient aucune action propre en gage au 31 décembre 2025.

Contrats importants auxquels Aedifica est partie et qui entrent en vigueur, subissent des modifications ou prennent fin en cas de changement du contrôle d'Aedifica après une offre publique d'acquisition

Il est d'usage que les contrats de crédit contiennent des clauses dites de « changement de contrôle » qui offrent au prêteur la possibilité de suspendre l'utilisation du crédit et/ou d'exiger le remboursement immédiat des crédits en cours, des intérêts et autres montants en cours en cas de changement du contrôle sur la Société.

Les contrats de crédit suivants contiennent une telle clause de changement de contrôle :

- les contrats de crédit conclus avec BNP Paribas Fortis les 23 juin 2021, 6 juillet 2022, 15 juin 2023, 27 juin 2024, 17 juillet 2024, 29 novembre 2024 (démarrant le 31 janvier 2025), 11 juin 2025 et 14 novembre 2025 ;
- les contrats de crédit conclus avec KBC Bank les 12 novembre 2019, 8 juin 2021, 7 avril 2022, 30 janvier 2023 et 26 septembre 2024 ;
- le contrat de crédit conclu avec la Caisse d'Épargne Hauts De France le 27 juin 2025 ;

- les contrats de crédit conclus avec la Banque Européenne du Crédit Mutuel le 25 juillet 2023 ;
- les contrats de crédit conclus avec Belfius Bank les 18 mai 2020, 12 juillet 2021 et 31 mars 2022, 30 mars 2023, 12 avril 2024, 24 décembre 2024 (démarrant le 31 mai 2025) et 18 novembre 2025 ;
- les contrats de crédit conclus avec ING Belgium les 14 juin 2022, 22 novembre 2022, 1^{er} septembre 2023, 31 décembre 2024 et 1 décembre 2025 ;
- les contrats de crédit conclus avec la Banque Triodos les 19 octobre 2023 et 14 novembre 2024 (démarrant le 31 mars 2025) ;
- les contrats de crédit conclus avec Argenta Spaarbank et Argenta Assuranties le 20 décembre 2017 ;
- les contrats de crédit conclus avec ABN Amro Bank les 28 juillet 2022, 15 juin 2023 et 7 décembre 2023 ;
- les contrats de crédit conclus avec Société Générale les 8 juin 2023, 23 décembre 2024 et 18 août 2025 ;
- le contrat de crédit conclu avec Intesa Sanpaolo S.p.A., succursale d'Amsterdam, le 8 juin 2022 ;
- le contrat de crédit conclu avec Bank Of China (EUROPE) SA le 1^{er} juillet 2022 ;
- le contrat de crédit conclu avec Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn le 22 octobre 2024 ;
- le contrat de crédit conclu avec JP Morgan SE le 10 décembre 2025 ;
- le contrat de crédit conclu avec Citibank Europe PLC le 30 janvier 2026 ;
- les garanties de la Société envers la Banque Européenne d'Investissement, en faveur de Hoivatilat Oyj (filiale détenue à 100% par la Société) pour l'exécution des obligations de paiement de cette dernière en vertu des conventions de crédit qu'elle a conclues avec la Banque Européenne d'Investissement le 23 avril 2018 et le 22 mai 2019, puis modifiées le plus récemment le 28 février 2023 ;
- les garanties de la Société envers OP, en faveur de Hoivatilat Oyj (filiale à 100% de la Société) pour l'exécution des obligations de paiement de cette dernière au titre des contrats de crédit qu'elle a conclus avec OP les 5 décembre 2023 et 26 juin 2025.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Par ailleurs, les billets de trésorerie émis le 17 décembre 2018 dans le cadre du programme de billets de trésorerie à long terme contiennent une clause de changement de contrôle.

Les obligations du USPP daté du 17 février 2021 et les instruments de dette émis en conséquence le 3 mars 2021 entre la Société et les détenteurs de ces instruments de dette contiennent également des dispositions prévoyant le remboursement anticipé potentiel des instruments de dette en cas de changement de contrôle de la Société.

L'obligation durable émise par la Société le 2 septembre 2021 comprend des dispositions permettant le remboursement anticipé des titres de créances en cas de changement de contrôle de la Société.

Chacune de ces clauses de changement de contrôle a été approuvée par l'assemblée générale (voir procès-verbal des assemblées générales précédentes), à part les clauses reprises dans les contrats de crédit et de dette postérieurs à la dernière assemblée générale ordinaire du 13 mai 2025, pour lesquels l'approbation de la clause de changement de contrôle sera demandée à l'assemblée générale du 12 mai 2026.

Contrats conclus entre Aedifica et ses administrateurs ou employés prévoyant des indemnités lorsque, à l'occasion d'une offre publique d'acquisition, les administrateurs démissionnent ou doivent démissionner sans motif valable ou qu'il est mis fin à l'emploi des employés

Si le contrat de management avec le CEO est résilié par l'une des parties dans les six mois suivant une offre publique d'acquisition sans qu'il y ait faute grave, le CEO a droit à une indemnité de rupture égale à dix-huit mois de rémunération.

Aucune clause contractuelle de ce type n'a été reprise dans les contrats conclus avec les autres membres du comité exécutif et les employés d'Aedifica.



SHIPLEY MANOR - MAISON DE REPOS À SHIPLEY (UK)

10. STRUCTURE DU GROUPE

Au 31 décembre 2025, Aedifica SA détient des sociétés de périmètre dans neuf pays différents : Belgique, Luxembourg, Allemagne, Pays-Bas, Royaume-Uni (y compris les Dépendances de la Couronne britannique de Jersey et de l'Île de Man), Finlande, Suède, Irlande et Espagne.

L'immobilier situé dans un certain pays est toujours détenu par une société de périmètre d'Aedifica dans ce même pays, à l'exception de (i) certains actifs situés en Allemagne qui ne sont pas uniquement détenus par les sociétés de périmètre allemandes, mais aussi partiellement par Aedifica SA et les sociétés de périmètre luxembourgeoises d'Aedifica et (ii) le bien situé sur l'Île de Man qui est détenu par une société de périmètre de Jersey.

À la suite de la vente du portefeuille suédois en 2025, la société suédoise ne détient plus d'actifs.

L'organigramme aux pages 115-116 présente le périmètre du Groupe ainsi que la part du Groupe dans chaque société de périmètre.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

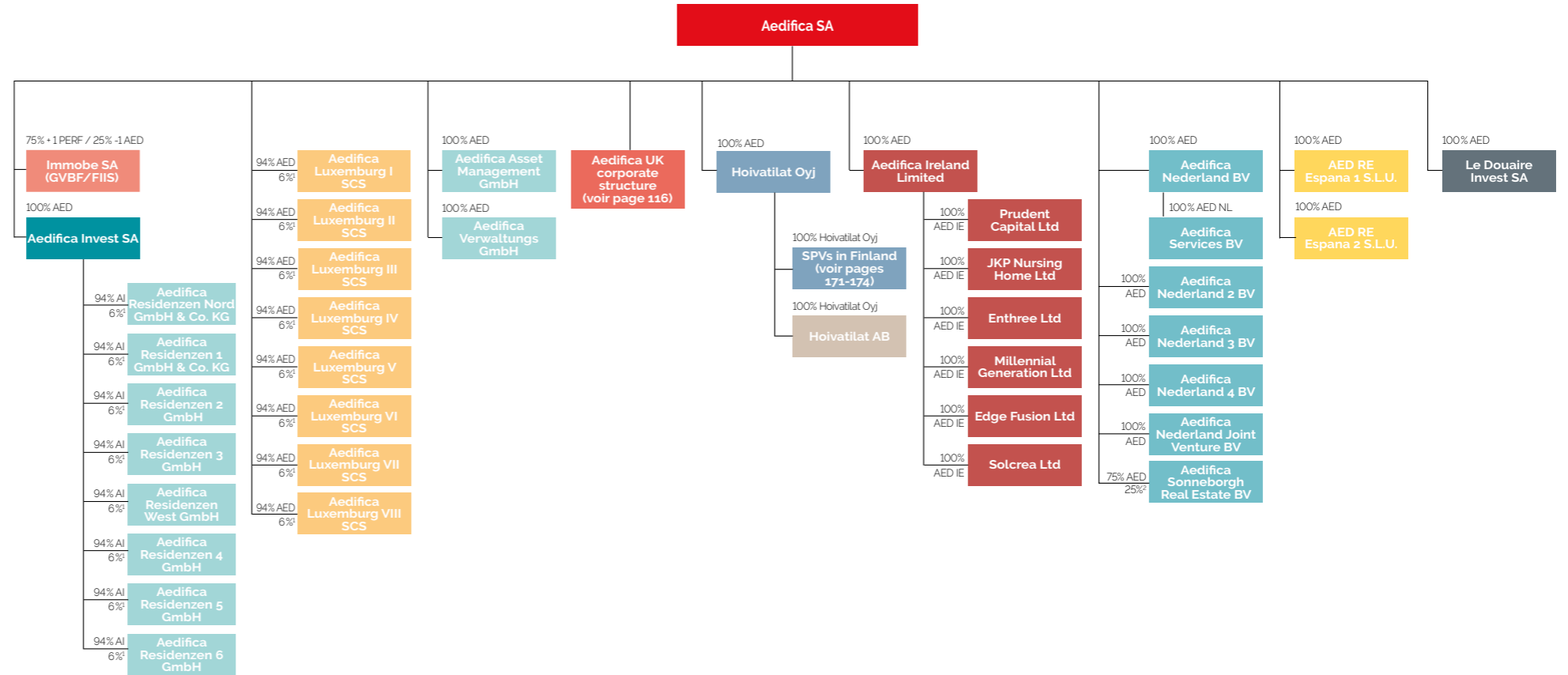
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

AEDIFICA SA : STRUCTURE DU GROUPE AU 31 DÉCEMBRE 2025



1. Les 6% restants sont détenus par un investisseur qui n'est pas lié à Aedifica.
 2. Les 25% restants sont détenus par un investisseur qui n'est pas lié à Aedifica.

- Société mère, cotée sur Euronext
- Entreprise associée en Belgique
- Filiales permanentes en Belgique
- Filiales permanentes au Luxembourg
- Filiales permanentes en Allemagne
- Filiales au Royaume-Uni et à Jersey
- Filiales permanentes en Finlande
- Filiales permanentes en Suède
- Filiales permanentes en Irlande
- Filiales permanentes au Pays-Bas
- Filiales permanentes en Espagne
- SPVs temporaires en Belgique (qui seront fusionnées avec Aedifica SA dans les prochains mois)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET
CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

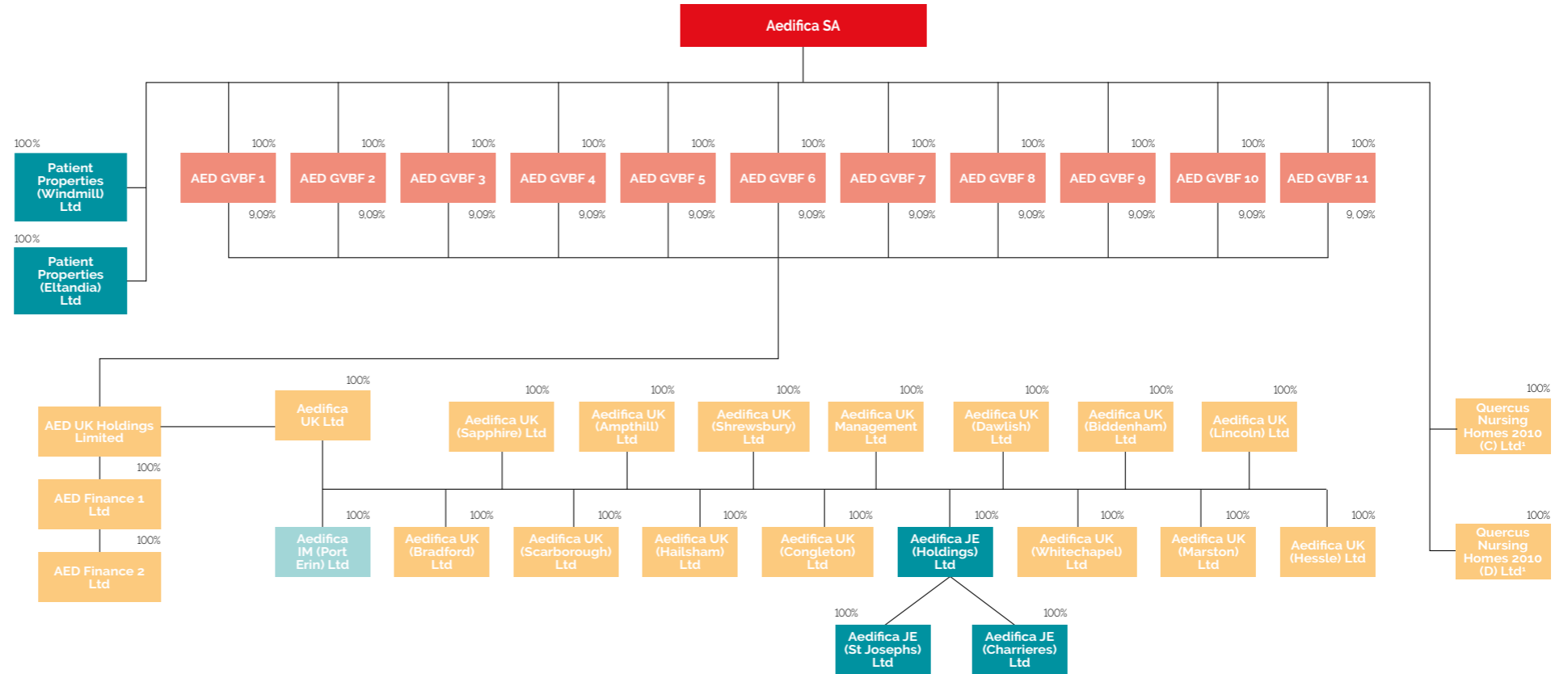
DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES

AEDIFICA – STRUCTURE AU ROYAUME-UNI AU 31 DÉCEMBRE 2025



1. Ces entités sont en liquidation.

- Société mère, cotée sur Euronext
- Filiales en Belgique
- Filiales à Jersey
- Filiales au Royaume-Uni
- Filiales sur l'île de Mann

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET
CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW


DÉCLARATION DE
GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS
COMPLÉMENTAIRES




DANS
L'ENSEMBLE, LE
NIVEAU DE RISQUE
D'AEDIFICA
EN 2025 A
LÉGÈREMENT
DIMINUÉ PAR
RAPPORT À 2024.

Facteurs de risque

DE KROON
CAMPUS DE SOINS À DRONTEN (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

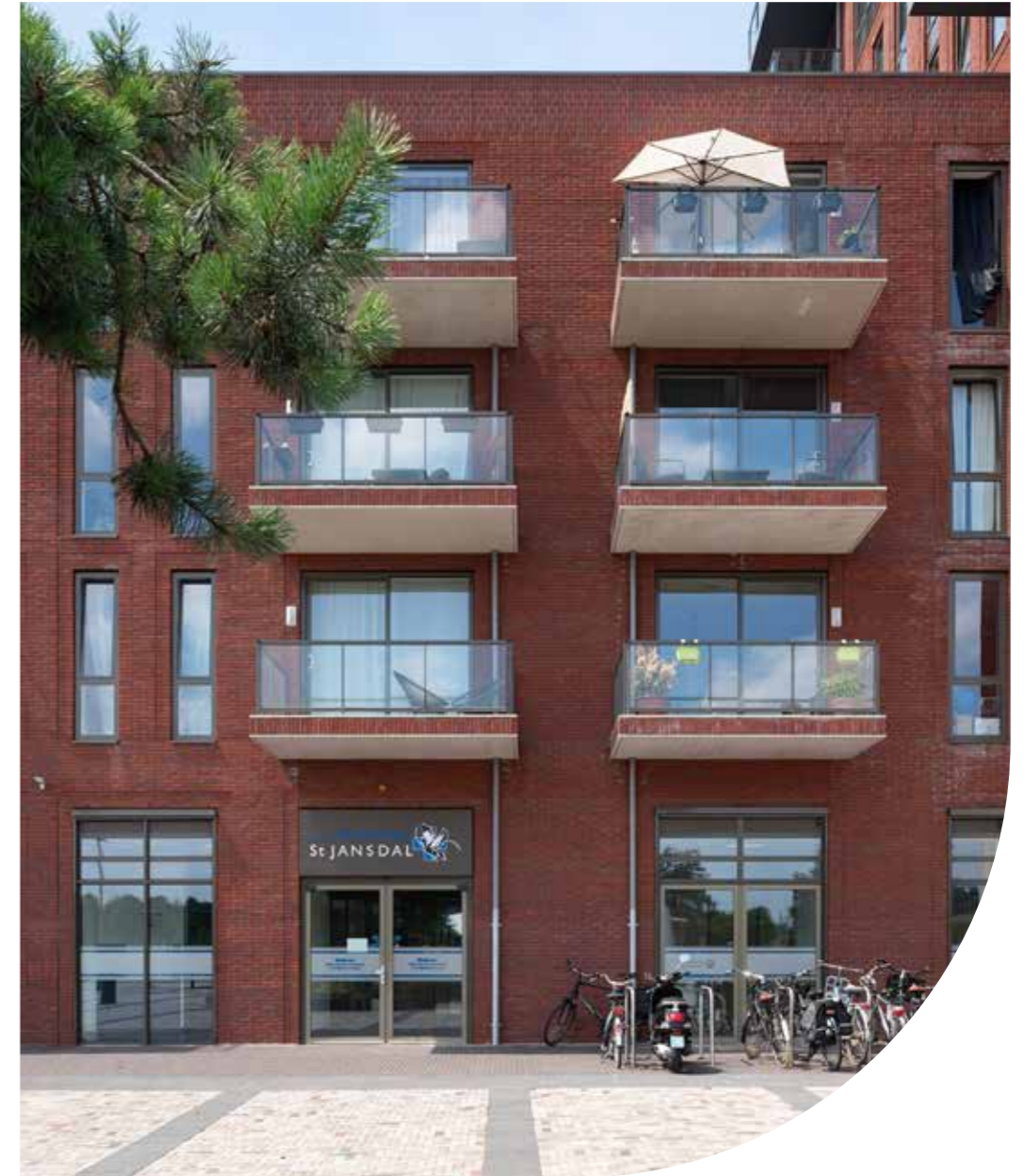


La stratégie d'Aedifica vise à créer de la valeur à long terme pour toutes ses parties prenantes en investissant en immobilier de santé européen par le biais d'une stratégie d'investissement à long terme « buy and hold ». Cette stratégie cherche à générer un flux de revenus et de dividende robustes et croissants tout en maintenant un bilan solide et diversifié. Cependant, les activités d'Aedifica sont menées dans un environnement en constante évolution exposant le Groupe à des risques et incertitudes internes et externes qui pourraient affecter sa capacité à atteindre ses objectifs.

Aedifica s'engage à gérer au mieux ces risques et incertitudes en surveillant continuellement des indicateurs pertinents. En outre, Aedifica croit fermement que la gestion des risques ne doit pas uniquement être discutée au niveau du conseil d'administration, mais aussi être intégrée dans la culture du Groupe afin que tous les employés soient conscients des risques auxquels le Groupe fait face et puissent les identifier, les surveiller et les limiter plus efficacement au quotidien.

En 2025, Aedifica a mis à jour sa matrice de risques en tenant compte les effets des derniers événements macroéconomiques, tels que les variations des taux d'intérêt et d'inflation et la solvabilité des locataires. Cela a conduit à inclure deux nouveaux risques dans la liste des dix risques les plus importants et les plus pertinents : le risque lié à la valorisation du taux de change GBP/EUR et, à la suite de l'offre d'échange d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo, le risque lié à la réputation du Groupe.

Entre-temps, les risques liés aux changements réglementaires et à l'inflation ont été retirés de la liste. Le risque lié aux projets de développement a légèrement augmenté, non pas intrinsèquement, mais simplement en raison de la dimension du pipeline. Bien que le volume des transactions et la valeur des biens immobiliers sur le marché de l'investissement aient légèrement augmenté en 2025, les risques liés à la non-croissance et à la juste valeur des biens immobiliers restent inchangés par rapport à 2024.



DE KROON - CAMPUS DE SOINS À DRONTEN (NL)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

PROCESSUS DE GESTION DES RISQUES



Le processus de gestion des risques d'Aedifica est conçu pour identifier, évaluer et gérer systématiquement les risques. Notre objectif est de détecter à un stade préliminaire les développements potentiellement défavorables, d'implémenter des mesures de mitigation en temps opportun et de surveiller leur évolution.

L'évaluation des risques est effectuée autant que possible à l'aide de paramètres quantitatifs, en tenant compte de l'impact potentiel sur les ICP du Groupe et de la probabilité de survenance. Sur la base de cette évaluation, les risques sont catégorisés sur une carte thermique (voir page 120). Ce chapitre décrit les risques les plus importants et les plus pertinents qu'Aedifica surveille en manière continue.



IDENTIFICATION

Identifier et examiner les (nouveaux) risques

- Responsable des risques
- Comité exécutif
- Comité d'audit et des risques
- Conseil d'administration



ÉVALUATION

Analyser et évaluer les risques identifiés, en fonction de leur impact et de leur probabilité

- Responsable de la conformité
- Responsable des risques



GESTION

Gestion active des risques en évitant, prévenant, limitant ou acceptant les risques

- Personnel
- Comité exécutif



SURVEILLANCE

Surveillance continue de l'impact et de l'évolution des risques

- Personnel
- Responsable des risques
- Comité exécutif
- Comité d'audit et des risques
- Conseil d'administration

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

RISQUES LES PLUS IMPORTANTS

Aedifica identifie ses principaux risques en tenant compte de leur impact potentiel sur les ICP du Groupe et leur probabilité de survenance (voir la carte thermique impact/probabilité). Au cours de l'évaluation des risques 2025, qui tenait compte de tous les risques identifiés depuis le 1^{er} janvier jusqu'au 31 décembre 2025, 32 risques ont été identifiés et suivis. Aedifica a décidé de rapporter sur les 10 risques les plus importants et les plus pertinents dans ce chapitre.

Outre la probabilité et l'impact potentiel de chaque risque, l'évaluation a également pris en compte toutes les mesures d'atténuation déjà implémentées par Aedifica. Les autres risques n'étaient soit pas spécifiques au Groupe, soit considérés comme n'ayant pas d'impact significatif sur la stratégie du Groupe.

Dans l'ensemble, le niveau de risque d'Aedifica a légèrement diminué par rapport à 2024. Cela s'explique par la baisse continue des taux d'intérêt, ce qui devrait avoir un impact positif sur les futurs investissements et le refinancement de la dette d'Aedifica. Cependant, la rentabilité des locataires

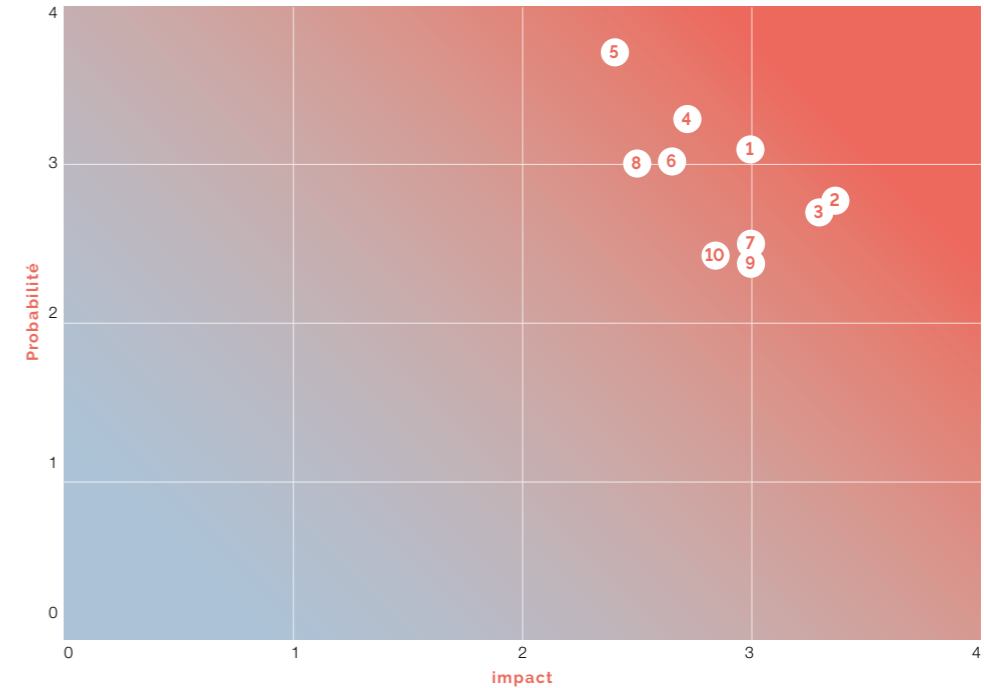
reste un point d'attention dans certains des pays où Aedifica opère. Bien que les taux d'occupation des opérateurs et les revenus par résident se soient améliorés en 2025.

Le Groupe reconnaît qu'il peut exister d'autres facteurs de risque qui sont actuellement inconnus, ou qui ne peuvent être prévus, ou qui sont considérés comme éloignés ou non significatifs pour le Groupe, ses opérations et/ou sa situation financière, compte tenu des informations dont Aedifica disposait au moment de la publication du présent rapport annuel. L'aperçu suivant n'est donc pas exhaustif et a été préparé basé sur les informations disponibles au moment de la publication du présent rapport annuel.

Classement	Catégorie du risque	Nom du risque
1	Portefeuille immobilier	Loyers et locataires
2	Financier	Risque de financement
3	Stratégique	Non-croissance
4	Marché	Juste valeur de l'immobilier
5	Durabilité	Changement climatique
6	Portefeuille immobilier	Projets de développement
7	Stratégique	Risque de réputation
8	Stratégique	Rotation/cession d'actifs
9	Financier	Taux de change
10	Financier	Structure de la dette



Carte thermique impact / probabilité



SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Loyers et locataires

Catégorie du risque : **portefeuille immobilier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Le chiffre d'affaires total du Groupe est composé des revenus locatifs des bâtiments loués à des opérateurs de soins professionnels. Un climat économique morose ou d'autres facteurs peuvent avoir un impact matériel sur la capacité des locataires d'Aedifica à payer leur loyer. Par exemple, la crise énergétique, associée à l'augmentation du coût de la main-d'œuvre, a fait baisser la rentabilité des opérateurs, et mis sous pression leurs marges, ce qui a pu affaiblir leur capacité à payer leur loyer.</p> <p>Dans certains cas, à la demande du locataire, le Groupe peut décider de baisser temporairement le loyer de certains actifs ou ne pas les indexer entièrement, afin de rééquilibrer le niveau des loyers des locataires en fonction du potentiel de leurs revenus futurs. De plus, lorsque les locataires partent à la date prévue ou à l'expiration du bail, les nouveaux contrats de location peuvent avoir un rendement inférieur aux loyers actuels. Dans le pire des cas, un locataire peut être en défaut de paiement, entraînant la perte de tous les revenus locatifs, une situation qui serait aggravée s'il n'était pas possible de trouver un nouveau locataire immédiatement et/ou si le nouveau locataire demanderait une baisse du loyer.</p> <p>Ce risque aurait un impact négatif sur les résultats opérationnels et nets du Groupe, et par conséquent sur le résultat net par action et sur la capacité de la Société à verser des dividendes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Au 31 décembre 2025 : <ul style="list-style-type: none"> les créances commerciales en cours s'élèvent à 17,5 millions € y compris les réductions de valeur ; les provisions pour réduction de valeur sur les créances commerciales s'élèvent à 2,3 millions €. Une baisse des revenus locatifs, le cas échéant à la suite de renégociations, aurait une incidence négative sur le résultat net par action. Au 31 décembre 2025, une baisse des revenus locatifs de -1% entraînerait une baisse du résultat net par action de 0,08 €. Le Groupe n'est pas assuré contre les défauts de paiement des locataires. 	<ul style="list-style-type: none"> Aedifica procède à une analyse approfondie de la rentabilité des opérateurs avant d'investir dans un nouveau projet. Aedifica surveille les performances financières de ses locataires. Aedifica a implémenté des procédures de facturation et de suivi des locataires qui connaissent des difficultés de paiement. Aedifica obtient des garanties locatives (sous la forme d'obligations, de garanties bancaires, de dépôts bancaires restreints (type d'assurance-crédit), des garanties parentales ou d'autres formes de sûreté) auprès des opérateurs, conformément aux pratiques du marché adoptées dans chacune des différentes juridictions où le Groupe opère. Aedifica répartit son exposition aux locataires en diversifiant sa base de locataire, qui comprend un large éventail d'opérateurs principalement à but lucratif, ainsi qu'un segment croissant d'opérateurs publics et à but non lucratif. 	<ul style="list-style-type: none"> Diversification/concentration au niveau des locataires (le groupe Clariane – le locataire avec la plus grande part dans les revenus locatifs d'Aedifica – représente 9,3% des revenus locatifs du Groupe). Diversification des types d'actifs dans le segment de l'immobilier de santé. Solvabilité du locataire. Évolution des ICP du locataire (Ebitdarm, taux de couverture du loyer, taux d'occupation, etc.). Écart des revenus locatifs par rapport au budget.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Risque de financement

Catégorie du risque : **financier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>En tant que SIR, Aedifica s'appuie fortement sur sa capacité (et des conditions auxquelles elle peut) à obtenir des fonds - que ce soit par le biais d'emprunts ou de capitaux propres - afin de financer ses activités et investissements.</p> <p>Divers scénarios négatifs pourraient se produire, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> en général : <ul style="list-style-type: none"> des perturbations sur les marchés internationaux de la dette financière et des capitaux propres ; une réduction de la capacité et/ou de la volonté des banques d'accorder des prêts ; une détérioration de la solvabilité du Groupe. et plus spécifiquement : <ul style="list-style-type: none"> une augmentation des taux d'intérêt ; une perception négative de la part des investisseurs envers les entreprises immobilières en général et/ou le segment immobilier dans lequel le Groupe investit en particulier ; <p>Ces scénarios pourraient compliquer, voire rendre impossible, l'obtention de financement par emprunt et/ou par actions, ou le renouvellement du financement existant à des conditions favorables.</p> <p>Une augmentation importante du coût du capital du Groupe aurait un impact sur la rentabilité de l'ensemble du Groupe et des nouveaux investissements, tandis que l'indisponibilité de financements pourrait à terme engendrer des problèmes de liquidité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'indisponibilité de ressources financières (par le biais de flux de trésorerie ou de contrats de crédit disponibles) pour payer les intérêts et les coûts opérationnels, payer les dividendes et rembourser le capital restant dû sur les prêts à la date d'échéance correspondante. Un financement à coût supérieur engendrera une baisse de la rentabilité. Une augmentation de 100 points de base des taux Euribor implique un effet négatif sur l'EPRA Earnings* de 2,4 millions €, correspondant à 0,05 € par action (en tenant compte des dérivés en place au 31 décembre 2025). <p>Au 31 décembre 2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Environ 534 millions € de dette à long terme arrive à échéance dans un an (y compris les billets de trésorerie), 541 millions € en 2027 et 559 millions € en 2028. 65% de la dette financière du Groupe se compose d'emprunts à taux variable et 35% d'emprunts à taux fixe. La partie non couverte de la dette totale s'élève à 12%. Une difficulté accrue, voire une incapacité, à financer les nouvelles acquisitions ou les projets de développement identifiés : <ul style="list-style-type: none"> La hausse des taux d'intérêt pourrait affecter négativement la croissance future du Groupe (voir également le facteur de risque 3. « Non-croissance ») et la rentabilité des nouvelles acquisitions et/ou des développements si le coût du nouveau financement est trop élevé par rapport au rendement fourni par les futurs actifs. En raison du sentiment négatif des investisseurs, le cours de l'action d'Aedifica (67,50 €) est passé sous la valeur de l'actif net par action (77,05 €) à la fin de l'exercice, compliquant ainsi (i) l'acquisition de propriétés par apports en nature, (ii) la levée de capitaux propres, tout comme (iii) le maintien du résultat net par action (et donc du dividende par action) à un niveau stable. 	<ul style="list-style-type: none"> Aedifica a sécurisé suffisamment de lignes de crédit pour financer les coûts opérationnels et les investissements prévus. Au 31 décembre 2025, le montant total des lignes de crédit à long terme confirmées et inutilisées s'élève à environ 743 millions €. Voir page 73. edifica surveille trimestriellement le coût moyen de la dette. Au 31 décembre 2025, le coût moyen de la dette* incluant les commissions d'engagement s'élevait à 2,1%. Aedifica surveille trimestriellement le ratio dette nette/EBITDA et le ratio de couverture des intérêts ('Interest Cover Ratio' ou ICR). Au 31 décembre 2025, le ratio dette nette/EBITDA s'élevait à 7,8 tandis que l'ICR s'élevait à 6,2. Aedifica surveille les échéances de couverture afin de s'assurer qu'au moins 60% de la dette à taux variable est couverte contre les fluctuations des taux d'intérêt. Aedifica développe un réseau toujours plus étendu de fournisseurs de ressources financières actuels et potentiels. Aedifica a adopté une stratégie de financement conservatrice et prudente avec une répartition équilibrée des échéances de dettes. Voir page 73. Aedifica surveille quotidiennement la trésorerie. 	<ul style="list-style-type: none"> Évolution des taux d'intérêt. Taux de couverture. Liquidité des lignes de crédit confirmées. Cours de l'action vs. actif net par action. Coût moyen de la dette. Taux d'endettement. Notation de crédit par des agences externes. Dette nette/EBITDA. Ratio de couverture des intérêts (ICR).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Non-croissance

Catégorie de risque : **stratégique**

Stratégie de risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	Pourquoi ce risque est-il important pour Aedifica ?	Comment Aedifica atténue-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs de risque clés aident Aedifica à surveiller ce risque ?
<p>Le climat économique actuel, en particulier les faibles marges des opérateurs et la hausse potentielle des taux d'intérêt (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires » et le facteur de risque 2. « Risque de financement »), pose un défi pour les perspectives de croissance d'Aedifica. Comme Aedifica a réalisé une expansion significative de ses activités dans le passé, un ralentissement ou un manque de croissance pourrait avoir un impact négatif sur les attentes boursières, rendant l'investissement en bourse moins attractif par rapport à d'autres investissements perçus comme moins risqués, telles que les obligations d'État. Cela pourrait éroder la confiance des partenaires de la Société et rendre l'accès aux capitaux plus difficile.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La stratégie d'Aedifica vise à lever des capitaux à un prix abordable pour investir dans l'immobilier de santé et générer des rendements pour les actionnaires. Lorsque le coût du capital augmente, cette stratégie est plus difficile à mettre en œuvre. <ul style="list-style-type: none"> En 2025, Aedifica a investi 185 millions € en dépenses d'investissement sur base des liquidités contre 368 millions € en 2024. Le cours de bourse est valorisé sur la base des flux de trésorerie futurs. Si ces derniers subissent des pressions en raison de faibles attentes de croissance et d'un coût de la dette plus élevé, cela pourrait peser sur le cours de l'action. <ul style="list-style-type: none"> Au 31 décembre 2025, le cours de bourse s'élevait à 67,50 €, contre une valeur de l'actif net par action de 77,05 €. Une stratégie de non-croissance mise en œuvre sur une longue période pourrait affecter la capacité d'Aedifica à augmenter son dividende. <ul style="list-style-type: none"> Pour l'exercice 2025, Aedifica distribuera un dividende brut de 4,00 € par action, soit une augmentation de 3% par rapport au dividende brut de 3,90 € par action distribué pour 2024. L'augmentation du dividende s'élève en moyenne à 6% par année. 	<ul style="list-style-type: none"> En maintenant un taux d'endettement faible. Au 31 décembre 2025, son taux d'endettement s'élevait à 40,8%. En révisant et en remettant régulièrement en question ses plans stratégiques et en gérant activement le pipeline de projets de développement. Par une communication précise et transparente envers le marché (analystes et investisseurs). En entretenant un sentiment de dynamisme et d'entrepreneuriat au sein de l'entreprise ce qui lui permet de réagir rapidement aux nouvelles opportunités. En distribuant un dividende inférieur aux cash-flow opérationnels. En recyclant du capital en réinvestissant les produits de la vente d'immeuble. 	<ul style="list-style-type: none"> Taux de croissance annuel composé (TCAC) du portefeuille. Évolution du cours de bourse. Croissance des bénéfices. Taux de distribution du dividende. Coût du capital. Décote/prime par rapport à la valeur de l'actif net.

4. Juste valeur de l'immobilier

Catégorie du risque : **marché**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>La juste valeur des immeubles de placement (comptabilisée selon la norme IAS 40, évaluée par des experts évaluateurs indépendants sur une base trimestrielle) varie dans le temps et dépend de plusieurs facteurs sur lesquels le Groupe n'a pas toujours un contrôle total, tels que la baisse de la demande, la qualité technique des bâtiments incluant les exigences de durabilité, la baisse du taux d'occupation, la diminution des revenus locatifs (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »), l'augmentation des droits de mutation, l'augmentation des taux d'intérêt (voir également le facteur de risque 2. « Risque de financement »), etc.</p> <p>Une perte potentielle de valeur réelle sur les immeubles de placement en exploitation peut avoir un impact négatif sur le taux d'endettement (voir aussi facteur de risque 10. « Structure de la dette »), le résultat net et la situation financière du Groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Au 31 décembre 2025, une variation de 1% de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait un impact d'environ 62,1 millions € sur le résultat net du Groupe, d'environ 1,31 € sur la valeur de l'actif net par action et d'environ 0,5% sur le taux d'endettement consolidé. Au cours de l'exercice 2025, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 1,29% à périmètre constant. Le gain de juste valeur sur les immeubles de placement et les projets de développement pour 2025 s'élevait à 75,4 millions €. 	<ul style="list-style-type: none"> La juste valeur des immeubles de placement est évaluée par des experts évaluateurs indépendants sur une base trimestrielle. Les experts évaluateurs indépendants font l'objet d'une rotation conformément à l'article 24, §2 de la loi SIR. Les baux triple et double net d'Aedifica impliquent que les locataires sont responsables de la gestion, de l'entretien et de la réparation des bâtiments au quotidien. Néanmoins, dans la mesure du possible, Aedifica contrôle chaque année l'état des bâtiments. Ces contrôles sont basés sur le standard néerlandais NEN 2767 qui permet à Aedifica de mesurer la qualité physique et technique de ses bâtiments de manière objective et uniforme. Dans le cadre de la trajectoire zéro émission nette de GES, le Groupe élabore une stratégie d'investissement à long terme afin d'améliorer la qualité de ses actifs et d'atteindre zéro émission nette de GES d'ici 2050. 	<ul style="list-style-type: none"> Évolution du rendement sur la base de la juste valeur. Évolution des taux d'intérêt. Montant des investissements consacrés aux actifs existants. Âge des bâtiments. Performance énergétique des bâtiments. Taux d'occupation des bâtiments.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5. Changement climatique

Catégorie du risque : **durabilité**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Le changement climatique implique de nombreux défis qui peuvent avoir un impact non seulement sur l'intégrité des maisons de repos, mais aussi sur la manière dont elles doivent être construites pour résister à ces défis. Par exemple, les températures extrêmes nécessiteront des mesures spécifiques de ventilation et de contrôle de la température, tandis que les événements naturels et des conditions météorologiques de plus en plus extrêmes nécessiteront la mise en œuvre de différentes techniques de construction.</p> <p>Associés à des réglementations de plus en plus strictes, l'imposition (future) de taxes liées aux émissions de CO₂ pour les bâtiments qui ne respectent pas certains seuils, ainsi que la transition générale d'une économie basée sur les combustibles fossiles vers une économie plus sobre en carbone, cela pourrait mener à un changement de paradigme complet dans la conception des bâtiments, ce qui entraînerait des investissements directs et indirects plus élevés, ainsi que des coûts opérationnels plus élevés pour les bâtiments qui ne répondent pas aux normes précitées, qui, à leur tour, affecteront négativement la rentabilité des actifs nouveaux et existants et par conséquent celle du Groupe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Impact négatif sur les revenus locatifs (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »). Impact négatif sur la juste valeur des actifs (voir également le facteur de risque 4. « Juste valeur de l'immobilier »). Impact négatif sur les taux d'occupation (voir également le facteur de risque 1. « Loyers et locataires »). Impossibilité de louer ou de céder des actifs non durables. (voir également le facteur de risque 8. « Rotation/cession d'actifs »). Impact négatif sur la réputation d'Aedifica (voir également le facteur de risque 7. « Risque de réputation »). 	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de sa trajectoire zéro émission nette de GES, Aedifica a établi un plan d'action pour parvenir à zéro émission nette de GES d'ici 2050 (voir page 46). Un objectif intermédiaire a été fixé pour 2030 afin de réduire l'intensité de l'utilisation nette d'énergie (nEU) pour l'ensemble du portefeuille d'Aedifica à une moyenne de 130 kWh/m² et des objectifs ont également été fixés pour le comité exécutif et les responsables nationaux (« Country managers »). Ces objectifs ont été fixés et les mesures ont été réalisées conformément aux définitions du CRREM. Aedifica réalise des audits environnementaux pour les nouveaux actifs et projets de développement. Aedifica surveille la performance énergétique de son portefeuille. Une répartition de la performance énergétique des biens immobiliers du Groupe au 31 décembre 2025 sera communiquée dans l'Environmental Data Report en juin 2026. Les baux triple et double net d'Aedifica impliquent que les locataires sont responsables de la gestion, de l'entretien et de la réparation des bâtiments au quotidien. Néanmoins, dans la mesure du possible, Aedifica contrôle chaque année l'état de ses bâtiments. Ces contrôles sont basés sur le standard néerlandais NEN 2767 qui permet à Aedifica de mesurer la qualité physique et technique de ses bâtiments de manière objective et uniforme. Aedifica a mis en place un cadre d'évaluation des bâtiments (voir page 47). Ce cadre d'évaluation comprend 42 facteurs de risque et est réalisé à différentes étapes tout au long du cycle de vie du bâtiment. Les informations fournies permettent de mieux comprendre les risques physiques potentiels liés au changement climatique et de prendre des mesures pour protéger les bâtiments. Le Groupe, supporté par un partenaire externe, a mené une analyse des risques du portefeuille entier afin de mieux comprendre les risques physiques et de transition. Les résultats ont été intégrés dans l'évaluation stratégique des bâtiments et, le cas échéant, seront reflétés dans notre stratégie de gestion de portefeuille et d'actifs (voir page 44). Investir dans un portefeuille immobilier réparti à travers l'Europe est un moyen efficace de limiter les risques potentiels associés à des conditions météorologiques extrêmes. La diversification géographique permet de répartir les investissements à travers des régions aux climats variés, réduisant ainsi l'impact des conditions météorologiques extrêmes telles que les inondations et les sécheresses. 	<ul style="list-style-type: none"> Scores ESG d'Aedifica. Intensité de la consommation d'énergie nette des bâtiments. Âge des bâtiments. Budget d'investissement au niveau des biens. Pourcentage de financement durable (voir également facteur de risque 10. « Structure de la dette »). Diversification géographique. Évaluation de la double matérialité.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6. Projets de développement

Catégorie du risque : **portefeuille immobilier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Dans le cadre de sa stratégie, Aedifica développe elle-même des biens immobiliers de santé ou en charge d'autres parties de le faire, dans le but de créer un portefeuille de bâtiments de haute qualité et durables.</p> <p>Les conventions de développement sont des contrats à long terme avec les promoteurs, les opérateurs de soins et les autorités locales à travers l'Europe. Toutefois, si les conditions du marché changent, un accord négocié précédemment peut ne plus répondre aux nouvelles normes économiques.</p> <p>Les projets de développement d'Aedifica pourraient faire face à des marges bénéficiaires négatives en raison de l'augmentation des coûts de construction et de l'augmentation des taux de capitalisation.</p> <p>Une partie significative du pipeline est développée dans le cadre de contrats clés en main, qui transfèrent le risque de construction au promoteur. Cependant, les activités de développement en Finlande sont réalisées en interne, ce qui expose la société au risque de dépassements budgétaire.</p> <p>De plus, Aedifica devra investir dans ses immeubles pour atteindre ses objectifs de réduction des émissions de GES d'ici 2050. Cependant, ces investissements peuvent ne pas entraîner une augmentation des rendements, car la fragilité financière des locataires peut empêcher Aedifica d'augmenter les loyers pour couvrir le coût de ces améliorations.</p> <p>Enfin, Aedifica peut être confrontée à des insolvabilités de développeurs/promoteurs, ce qui peut entraîner des retards dans l'achèvement et des dépassements de budget.</p>	<p>Au 31 décembre 2024, le pipeline de développement d'Aedifica était évalué à 160 millions €. En 2025, 11 projets ont été achevés pour un montant total d'environ 96 millions €, tandis que 22 nouveaux projets totalisant environ 214,5 millions € ont été ajoutés au pipeline. La gestion active du pipeline a conduit au retrait d'un projet pour un montant d'environ 1,5 million € alors que les changements de budget et l'impact des devises s'élevaient à approximativement 1 million €. Au 31 décembre 2025, le pipeline de développement s'élevait à 276 millions €.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi trimestriel du rendement du pipeline. • Gestion proactive du pipeline en retirant les projets à rendement plus faible (s'ils ne sont pas encore entièrement engagés). • Une proportion significative du pipeline est développée en externe à un prix de réalisation préalablement convenu, ce qui réduit le risque de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Rendement actuel du pipeline et projections des rendements futurs. • Réputation et antécédents du promoteur. • Suivi des délais de livraison. • Analyse et suivi des coûts par rapport au budget.

7. Risque de réputation

Catégorie du risque : **stratégique**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>La réputation et la visibilité jouent un rôle clé pour un groupe coté du BEL20 en pleine croissance. En outre, la portée du risque réputationnel se voit amplifiée par la croissance et l'internationalisation du Groupe. Aedifica doit non seulement veiller à sa réputation et à sa visibilité dans les différents pays dans lesquels il est actif, mais son reporting est également minutieusement analysé par un nombre croissant d'investisseurs et d'analystes. Le traitement des résidents par les locataires, ou la perception des prestataires de soins en général, peut également affecter la réputation du Groupe.</p> <p>L'offre d'échange d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo a accru sa visibilité sur le marché et placé ce risque en tête de liste des principaux facteurs de risque du Groupe.</p> <p>Une atteinte à la réputation d'Aedifica pourrait affecter ses perspectives de croissance et rendre plus difficile l'accès aux capitaux (voir également le facteur de risque 2. « Risque de financement »).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les investisseurs du Groupe, il est important que : <ul style="list-style-type: none"> - Aedifica ait de solides scores RSE qui justifient d'investir dans le Groupe ou l'octroi d'un financement (voir également le facteur de risque 10. « Structure de la dette »). - Aedifica soit suffisamment transparente en matière d'ESG (voir également le facteur de risque 5. « Changement climatique »). • Si l'offre d'échange des actions Cofinimmo n'était pas acceptée ou échouait, cela pourrait entraîner une baisse de la confiance des actionnaires, ce qui pourrait affecter la valeur boursière d'Aedifica. • La perception d'obstacles réglementaires peut être le signe d'une complexité et d'une position dominante sur le marché. • Une communication inappropriée ou des processus non-conformes, tels que des violations légales, pourraient nuire à la gouvernance et à la transparence. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le Groupe communique en toute transparence ses performances financières et non financières conformément aux standards du secteur (notamment EPRA et GRI). • La qualité élevée du traitement et le confort des résidents étant de la plus haute importance pour le Groupe, (i) tous les rapports publics des autorités sanitaires locales sont contrôlés, (ii) s'ils ne sont pas disponibles publiquement, le Groupe demande de recevoir ces rapports de la part de ses opérateurs, et (iii) le Groupe exige de ses opérateurs de se conformer à un certain niveau de standards de qualité des soins en intégrant un engagement de qualité des soins dans les baux nouveaux et existants (voir page 54). • Le Groupe communique de manière appropriée, transparente et conforme l'état d'avancement de la procédure relative à l'offre d'échange sur les actions Cofinimmo, tant en interne qu'en externe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des évaluations de la qualité des soins disponibles publiquement. • Score GRESB. • Score EPRA BPR. • Sustainability Risk Rating.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

8. Rotation/cession d'actif

Catégorie du risque : **stratégique**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Depuis 2024, Aedifica a intensifié sa stratégie de rotation des actifs en fixant des objectifs clairs pour chaque pays. L'idée derrière cette stratégie est de vendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> des actifs qui ne correspondent pas à la vision à long terme du portefeuille; ou des actifs dont la juste valeur a considérablement augmenté au cours de l'année écoulée. <p>En vendant ces actifs, Aedifica peut convertir le produit de la vente en liquidités et le réinvestir dans des opportunités à rendement plus élevé.</p> <p>Cependant, Aedifica court le risque de ne pas pouvoir exécuter sa stratégie de rotation des actifs en raison d'un manque de liquidité sur le marché, de la difficulté des acheteurs potentiels à lever des fonds en raison de taux d'intérêt plus élevés, ou de prix d'offre significativement inférieurs à la juste valeur des actifs.</p> <p>Vendre moins d'actifs que prévu pourrait également avoir un impact à long terme sur la stratégie d'Aedifica pour atteindre ses objectifs de réduction des émissions de GES d'ici 2050.</p>	<ul style="list-style-type: none"> En 2025, Aedifica a vendu 34 actifs pour un montant de 128 millions € (voir page 71). En 2025, le total des gains et pertes sur les cessions des immeubles de placement s'élève à une perte de 11,7 millions € (voir page 77). 	<ul style="list-style-type: none"> Objectifs de rotation des actifs sont fixés au niveau des pays en équilibrant les actifs à haut rendement/faible qualité avec les actifs de haute qualité/faible rendement. Analyse minutieuse des acheteurs potentiels et de leur capacité à lever des fonds pour acheter les actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> Rendement sur l'actif vendu. Gains et pertes sur les cessions. Solvabilité des acheteurs. Réputation des acheteurs.

9. Taux de change

Catégorie du risque : **marché**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?
<p>Au 31 décembre 2025, le Groupe réalise une partie de ses revenus et supporte une partie de ses coûts au Royaume-Uni (environ 24,4%) et est donc exposé au risque de taux de change (EUR/GBP). Les fluctuations futures du taux de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net du Groupe, tous exprimés en euros.</p>	<p>Au 31 décembre 2025, une variation de 10% du taux de change EUR/GBP aurait un impact d'environ 145,8 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 8,8 millions € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 11,1 millions € sur le résultat net du Groupe.</p>	<p>Une couverture naturelle (bilan) relative au risque de change EUR/GBP a été mise en place car Aedifica a contracté des financements en £ pour un montant de 340 millions £.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Fluctuation du taux de change EUR/GBP. Fluctuation réelle du taux de change par rapport au budget.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10. Structure de la dette

Catégorie du risque : **financier**

Stratégie de gestion du risque : **accepter / éviter / transférer / limiter**

Description du risque	En quoi ce risque est-il significatif pour Aedifica ?	Comment Aedifica limite-t-elle ce risque ?	Quels indicateurs clés de risque permettent à Aedifica de surveiller ce risque ?																			
<p>En tant que SIR belge, Aedifica est soumise à des engagements financiers réglementaires stricts découlant de la réglementation SIR, ainsi qu'à des clauses financières contractuelles incluses dans ses contrats de financement. Le non-respect de ces derniers peut avoir de lourdes conséquences, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> des sanctions, par exemple la perte du statut de SIR et/ou une surveillance renforcée par le(s) régulateur(s) compétent(s), si le seuil de 65% de taux d'endettement ou d'autres paramètres financiers réglementaires étaient dépassés ; résiliation ou renégociation des contrats de crédit ou un remboursement anticipé obligatoire des prêts en cours, ainsi qu'une baisse de la confiance des investisseurs et/ou des institutions financières envers le Groupe, en cas de non-respect (imminent) des conventions contractuelles (par exemple le seuil de 60% de taux d'endettement, la clause de nantissement négatif ou la clause relative au taux de couverture des intérêts) ; le retrait ou l'abaissement de la note d'investissement BBB de S&P Global (par exemple si le seuil de 50% de taux d'endettement devenait non-viable à long terme). <p>De plus, certains ou l'ensemble de ces manquements pourraient permettre aux créanciers (i) d'exiger le remboursement anticipé de dettes qui sont soumises à de clauses de « cross default » ou de « cross acceleration », (ii) de déclarer tous les emprunts en cours exigibles et payables et/ou (iii) d'annuler les engagements non pris.</p> <p>Finalement, cela pourrait entraîner une réduction des liquidités (voir également le facteur de risque 2. « Risque de financement ») ou pourrait nécessiter la cession d'actifs pour rembourser les prêts en cours.</p>	<p>Le taux d'endettement consolidé d'Aedifica s'élève à 40,8% au 31 décembre 2025. Le tableau ci-dessous reprend la capacité d'endettement consolidé supplémentaire du Groupe dans l'hypothèse d'un taux d'endettement de 65% (taux d'endettement maximal autorisé pour les SIR belges), de 60% (taux d'endettement maximal compte tenu des engagements bancaires existants d'Aedifica) et de 45% (taux d'endettement maximal sur la base de la politique financière d'Aedifica). La capacité d'endettement consolidé supplémentaire est exprimée à actif constant (c'est-à-dire en excluant la croissance du portefeuille immobilier), à actif variable (c'est-à-dire en tenant compte de la croissance du portefeuille immobilier) et selon la diminution de la juste valeur des immeubles de placement que la structure actuelle du bilan peut absorber.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Capacité d'endettement consolidé supplémentaire</th> <th colspan="3">Taux d'endettement</th> </tr> <tr> <th>45%</th> <th>60%</th> <th>65%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>À actif constant (en millions €)</td> <td>272</td> <td>1.238</td> <td>1.559</td> </tr> <tr> <td>À actif variable (en millions €)</td> <td>495</td> <td>3.094</td> <td>4.455</td> </tr> <tr> <td>Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)</td> <td>-9,7%</td> <td>-33,2%</td> <td>-38,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement			45%	60%	65%	À actif constant (en millions €)	272	1.238	1.559	À actif variable (en millions €)	495	3.094	4.455	Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-9,7%	-33,2%	-38,7%	<ul style="list-style-type: none"> Aedifica surveille et publie son taux d'endettement sur une base trimestrielle et son évolution est projetée durant le processus d'approbation de chaque décision d'investissement importante. Aedifica surveille l'évolution de la juste valeur de ses actifs sur une base trimestrielle. Aedifica surveille ses engagements financiers. Aedifica diversifie ses sources de financement (voir Note annexe 31 – Dettes financières courantes et non courantes dans les états financiers consolidés). 	<ul style="list-style-type: none"> Taux d'endettement. Évolution de la juste valeur des actifs. Évolution de la dette financière en cours.
Capacité d'endettement consolidé supplémentaire	Taux d'endettement																					
	45%	60%	65%																			
À actif constant (en millions €)	272	1.238	1.559																			
À actif variable (en millions €)	495	3.094	4.455																			
Diminution de la juste valeur des immeubles de placement (en %)	-9,7%	-33,2%	-38,7%																			

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



129 1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

- 129 1.1 Compte de résultats consolidé
- 130 1.2 État du résultat global consolidé
- 130 1.3 Bilan consolidé
- 132 1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé
- 133 1.5 État consolidé de variation des capitaux propres
- 135 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés
- 135 Note annexe 1 Informations générales
- 135 Note annexe 2 Méthodes comptables
- 140 Note annexe 3 Secteurs opérationnels
- 143 Note annexe 4 Résultat locatif net
- 144 Note annexe 5 Résultat immobilier
- 144 Note annexe 6 Résultat d'exploitation des immeubles
- 145 Note annexe 7 Frais généraux de la Société
- 146 Note annexe 8 Résultat sur vente d'immeubles de placement
- 146 Note annexe 9 Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- 146 Note annexe 10 Variation de la juste valeur des immeubles de placement
- 147 Note annexe 11 Autre résultat sur portefeuille
- 147 Note annexe 12 Revenus financiers
- 147 Note annexe 13 Charges d'intérêts nettes
- 148 Note annexe 14 Autres charges financières
- 148 Note annexe 15 Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers
- 149 Note annexe 16 Participations dans des entreprises associées et co-entreprises
- 151 Note annexe 18 Résultat par action
- 152 Note annexe 19 Goodwill
- 153 Note annexe 20 Immobilisations incorporelles
- 154 Note annexe 21 Immeubles de placement
- 158 Note annexe 22 Autres immobilisations corporelles
- 158 Note annexe 23 Actifs financiers non courant et autres passifs financier
- 159 Note annexe 24 Impôts différés
- 159 Note annexe 25 Créances commerciales
- 160 Note annexe 26 Créances fiscales et autres actifs courants
- 160 Note annexe 27 Trésorerie et équivalents de trésorerie
- 160 Note annexe 28 Comptes de régularisation
- 160 Note annexe 29 Capitaux propres
- 161 Note annexe 30 Provisions
- 162 Note annexe 31 Dettes financières courantes et non courantes
- 163 Note annexe 32 Instruments de couverture
- 165 Note annexe 33 Dettes commerciales et autres dettes courantes

- 165 Note annexe 34 Comptes de régularisation
- 166 Note annexe 35 Gestion des risques financiers
- 168 Note annexe 36 Éléments éventuels et engagements
- 169 Note annexe 37 Acquisitions et cessions d'immeubles de placement
- 170 Note annexe 38 Événements postérieurs à la date de clôture
- 171 Note annexe 39 Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises
- 175 Note annexe 40 Respect de contraintes du statut de SIR
- 175 Note annexe 41 Juste valeur
- 176 Note annexe 42 Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle
- 176 Note annexe 43 Indicateurs alternatifs de performance (APM)

180 2. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS

- 180 2.1 Compte de résultats statutaire abrégé
- 181 2.2 État du résultat global statutaire abrégé
- 181 2.3 Bilan statutaire abrégé
- 183 2.4 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé
- 185 2.5 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé
- 186 2.6 Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014
- 186 2.7 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. États financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2025	31/12/2024
I. Revenus locatifs	4	360.954	338.138
II. Reprise loyers cédés escomptés		0	0
III. Charges relatives à location	4	-453	-157
Résultat locatif net		360.501	337.981
IV. Récupération de charges immobilières	5	0	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	5	8.613	8.969
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	5	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumés par le locataire sur immeubles loués	5	-8.590	-8.852
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	5	624	621
Résultat immobilier		361.148	338.722
IX. Frais techniques	6	-2.847	-3.907
X. Frais commerciaux	6	-3	-39
XI. Charges et taxes immeubles non loués	6	-81	-145
XII. Frais de gestion immobilière	6	-7.884	-6.918
XIII. Autres charges immobilières	6	-1.776	-1.552
Charges immobilières		-12.591	-12.561
Résultat d'exploitation des immeubles		348.557	326.161
XIV. Frais généraux de la société	7	-34.721	-35.074
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	7	-1.763	-831
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		312.073	290.256
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	8	-11.665	374
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	9	0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	10	75.397	15.195
XIX. Autre résultat sur portefeuille	11	-27.615	-30.235
Résultat d'exploitation		348.190	275.590
XX. Revenus financiers	12	1.616	971
XXI. Charges d'intérêts nettes	13	-50.236	-46.701
XXII. Autres charges financières	14	-5.675	-5.176
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	15	-9.567	-18.708
Résultat financier		-63.862	-69.614
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	16	-625	-571
Résultat avant impôt		283.703	205.405
XXV. Impôts des sociétés	17	-38.235	-449
XXVI. Exit tax	17	-348	135
Impôt		-38.583	-314
Résultat net		245.120	205.091
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		686	260
Part du groupe		244.434	204.831
Résultat de base par action (€)	18	5,14	4,31
Résultat dilué par action (€)	18	5,14	4,31

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 État du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Résultat net	245.120	205.091
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	796	1.115
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger ²	-38.201	33.406
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt ³	-1.270	-3.869
Résultat global	206.445	235.743
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	686	260
Part du groupe	205.759	235.483

1. Correspond à la « Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (coupons non échus) » telle que détaillée dans la note annexe 32.
2. Correspond au mouvement de l'année de la réserve « g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger ».
3. Comprend principalement le transfert au compte de résultat des coupons échus sur les instruments de couverture et l'amortissement des produits dérivés déqualifiés (voir note annexe 32).

1.3 Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2025	31/12/2024
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	19	59.748	87.363
B. Immobilisations incorporelles	20	589	1.047
C. Immeubles de placement	21	6.215.599	6.117.932
D. Autres immobilisations corporelles	22	3.461	4.348
E. Actifs financiers non courants	23 & 32	40.912	54.273
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	24	883	823
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	16	22.049	31.586
Total actifs non courants		6.343.241	6.297.372
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	21	69.622	100.207
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	25	17.469	19.526
E. Créances fiscales et autres actifs courants	26	9.074	11.334
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	27	21.952	18.451
G. Comptes de régularisation	28	15.765	16.934
Total actifs courants		133.882	166.452
TOTAL DE L'ACTIF		6.477.123	6.463.824

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	29		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital		1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission		1.719.001	1.719.001
C. Réserves		496.627	515.505
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		398.579	364.698
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		1.234	1.708
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		44.949	62.735
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires		82	58
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger		-4.730	33.471
h. Réserve pour actions propres		-49	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-363	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-84.884	-88.576
m. Autres réserves		0	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		135.817	136.099
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		5.992	6.803
D. Résultat net de l'exercice		244.434	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		3.663.700	3.642.975
II. Intérêts minoritaires		5.605	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3.669.305	3.648.097

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2025	31/12/2024
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	30	0	0
B. Dettes financières non courantes	31	1.933.720	2.065.194
a. Etablissements de crédit		1.142.383	1.263.111
c. Autres		791.337	802.083
C. Autres passifs financiers non courants	23	95.577	94.901
a. Instruments de couvertures autorisés	32	6.963	10.922
b. Autres		88.614	83.979
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	124
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	24	159.603	133.238
Total des passifs non courants		2.188.900	2.293.457
II. Passifs courants			
A. Provisions	30	0	0
B. Dettes financières courantes	31	551.287	448.442
a. Etablissements de crédit		67.287	134.392
c. Autres		484.000	314.050
C. Autres passifs financiers courants	23	3.191	3.281
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	33	47.434	48.933
a. Exit tax		82	1.400
b. Autres		47.352	47.533
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	34	17.006	21.614
Total des passifs courants		618.918	522.270
TOTAL DU PASSIF		2.807.818	2.815.727
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.477.123	6.463.824

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexe	31/12/2025	31/12/2024
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		244.434	204.831
Ajustements pour éléments non monétaires		-17.790	18.047
Impôts		21.982	-7.286
Amortissements et réductions de valeur		2.965	2.904
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)		-75.397	-15.195
Variation de la juste valeur des dérivés		9.567	18.708
Pertes de valeur sur goodwill		27.615	30.235
Autre ajustement pour éléments non monétaires		-4.522	-11.319
Plus-values nettes réalisées		11.665	-374
Résultat financier		54.295	50.906
Variation du besoin en fonds de roulement		475	-11.076
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)		24.767	-13.837
Flux de trésorerie opérationnels nets		317.846	248.497
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions de sociétés immobilières ¹		-41.869	-107.199
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement		-46.573	-113.622
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles		-342	-609
Coûts de projets de développement		-97.118	-143.293
Cessions d'immeubles de placement		142.131	80.771
Variation nette des créances non courantes		1	24.401
Flux de trésorerie d'investissement nets		-43.770	-259.551
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais ²		0	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende		-185.647	-166.854
Variation nette des lignes de crédit bancaires		-28.860	232.487
Variation nette des autres passifs financiers non courants		-749	-335
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)		-55.319	-54.046
Flux de trésorerie de financement nets		-270.575	11.252
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		3.501	198
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		18.451	18.253
Flux de trésorerie totaux de la période		3.501	198
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	27	21.952	18.451

1. Ce montant comprend 41.461 k€ (2024: 111.365 k€) pour les actifs acquis par le biais de sociétés acquises contre espèces (voir note annexe 21). Cette ligne comprend également le fonds de roulement des sociétés immobilières acquises, ce qui ramène le flux de trésorerie de cette ligne à 41.869 k€.
2. Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	01/01/2024	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé ²	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif ³	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2024
Capital	1.203.638	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	1.719.001
Réserves	628.688	0	0	-428	30.652	-142.141	0	0	-1.266	515.505
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	481.914	0	0	0	0	-125.930	5.805	2.910	-1	364.698
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	64	0	0	0	33.406	0	0	0	1	33.471
h. Réserve pour actions propres	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
m. Autres réserves	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.909	0	0	0	0	8.501	-5.136	-2.910	-1.265	136.099
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	0	6.803
Résultat de l'exercice	24.535	0	0	0	204.831	-24.535	0	0	0	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.575.862	0	0	-428	235.483	-166.676	0	0	-1.266	3.642.975
Intérêts minoritaires	5.039	0	0	0	260	0	0	0	-177	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.580.901	0	0	-428	235.743	-166.676	0	0	-1.443	3.648.097

1. Pour plus de détails, voir note annexe 29 du présent rapport annuel et section 1.3.1 « Capital » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2024.

2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 130.

3. Cette colonne indique la réserve devenue disponible à la suite de la vente des actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2024 » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2024.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

(x 1.000 €)	01/01/2025	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé ²	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif ³	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2025
Capital	1.203.638	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	1.719.001
Réserves	515.505	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
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	364.698	0	0	0	0	25.287	8.349	245	0	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	-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	-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	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	-38.201	0	0	0	0	-4.730
h. Réserve pour actions propres	-459	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	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-88.576	0	0	0	0	3.692	0	0	0	-84.884
m. Autres réserves	-669	0	0	0	0	669	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	136.099	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	-813	0	0	2	5.992
Résultat de l'exercice	204.831	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	410	205.759	-185.446⁴	0	0	2	3.663.700
Intérêts minoritaires	5.122	0	0	0	686	0	0	0	-203	5.605
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.648.097	0	0	410	206.445	-185.446	0	0	-201	3.669.305

1. Pour plus de détails, voir note annexe 29 et section 1.3.3 « Capital » du chapitre « Financial Review » du présent rapport annuel.

2. Pour plus de détails, voir tableau du résultat global à la page 130.

3. Cette colonne indique la réserve devenue disponible à la suite de la vente des actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2025 » du chapitre « Financial Review » du présent rapport annuel.

4. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2024, voir tableau du résultat corrigé du présent rapport annuel à la page 186.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (nommée « la Société » ou « la Société-Mère » dans les états financiers) 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 (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0877.248.501. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 29. 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 (nommé « le Groupe » dans les états financiers) se compose de la Société-Mère et de ses filiales. Les filiales du groupe Aedifica sont présentées en note annexe 39.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis mars 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.

Le conseil d'administration a approuvé la publication des états financiers consolidés le 12 février 2026. Les actionnaires d'Aedifica auront la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 12 mai 2026.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période de 12 mois allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. Ils 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 2024 ou après cette date. Les états financiers consolidés 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 €.

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 destinés à 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.

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, 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 2025, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- amendements à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : classification des passifs comme amendements à la norme IAS 21 « The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2025).

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 27 février 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 au 1^{er} janvier 2027) ;
- 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) ;
- IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique » (applicable au 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- 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, sous réserve de l'approbation de l'UE) ;
- Améliorations annuelles – Volume 11 (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026) ;
- 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 de l'approbation de l'UE) ;
- amendements à la norme IFRS 19 « Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2027, sous réserve de l'approbation de l'UE).

Note annexe 2.2 : Résumé des informations importantes sur les méthodes comptables

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés. La numérotation des paragraphes ci-dessous fait référence aux rubriques du bilan et du compte de résultats.

Principes de consolidation – Filiales

Toutes les entités dans lesquelles Aedifica détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de vote ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de la consolidation globale. La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges. Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et du compte de résultats. Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister. Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Principes de consolidation – Entreprises associées ou co-entreprises

Une entreprise associée est une entité sur laquelle le Groupe exerce une influence notable et qui n'est ni une filiale, ni une participation dans un accord conjoint. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue, mais ne constitue pas un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Une co-entreprise est un accord conjoint dans lequel les parties ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Le contrôle conjoint est le partage contractuel d'un accord, qui n'existe que lorsque les décisions relatives aux activités pertinentes nécessitent le consentement unanime des parties.

Selon la méthode de la mise en équivalence, lors de la comptabilisation initiale, la participation dans une entreprise associée ou une co-entreprise est comptabilisée au coût, et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

Principes de consolidation – Partenariat

Tout accord dans lequel les parties ont un contrôle conjoint qui leur attribue des droits sur les actifs et des obligations sur les passifs et qui, suivant les conditions telles que décrites par la norme IFRS 11, est défini comme « activité conjointe », sera consolidé selon la méthode d'intégration proportionnelle.

Devises étrangères

Aedifica est principalement active dans la zone euro. L'euro est la devise fonctionnelle du Groupe et des états financiers consolidés. La devise fonctionnelle des filiales britanniques est le livre sterling et celle pour les filiales suédoises, qui ont toutes été vendues ou fusionnées au cours de l'année 2025, est la couronne suédoise. Les transactions en devises étrangères sont converties dans la devise fonctionnelle respective des entités du Groupe au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les gains et pertes de change résultant du règlement de ces transactions ou de la conversion des actifs et passifs monétaires détenus en devises étrangères sont comptabilisés dans le compte de résultats. Les exceptions concernent les prêts en devises qui couvrent les investissements dans des filiales étrangères et les emprunts intragroupe qui répondent à la définition d'un investissement net dans une activité à l'étranger. Dans ces cas, les différences de change sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres jusqu'à la cession de l'investissement.

Consolidation d'entités étrangères

Les actifs et passifs des entités étrangères sont convertis en euros aux taux de change en vigueur à la date de la clôture de l'exercice. Le compte de résultats est converti au cours moyen de la période ou au cours de change au comptant pour les éléments significatifs. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées dans les autres éléments du résultat global et comptabilisées dans le compte de résultats du Groupe au moment de la cession de cette activité.

Les principaux taux de change utilisés pour convertir les montants exprimés en devises étrangères au cours de l'exercice comptable 2025 sont :

- bilan: 1 € = 0,87288 £
- compte de résultats: 1 € = 0,85642 £
- bilan: 1 € = 10,82251 SEK
- compte de résultats: 1 € = 11,06072 SEK

I.A. Goodwill

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition en lien avec la norme IFRS 3. L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

I.B. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 14,29 % (7 ans) à 33 % (3 ans).

I.C. Immeubles de placement

1. Comptabilisation initiale

1.1 Valeur d'acquisition

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de conseil, les indemnités de renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

1.2 Valeur d'investissement

La « valeur d'investissement » est définie comme la valeur estimée par un expert en évaluation, dont les coûts de transfert ne sont pas déduits (également appelée « valeur brute du capital »).

1.3 Juste valeur

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent en portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés par les experts indépendants à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés en Belgique est calculée comme suit :

- immeubles dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions € : juste valeur = valeur d'investissement / (1+ frais de transaction moyens tels que déterminés par l'Association BE-REIT) ;
- immeubles dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions € : juste valeur = valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation en fonction de la région dans laquelle se trouvent les immeubles).

En 2016, les experts évaluateurs indépendants ont réévalué de manière approfondie ce pourcentage sur base un échantillon de transactions représentatif du marché. A la suite de cette réévaluation, celui-ci a été maintenu à 2,5 %.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C.1.1 (« Valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la juste valeur conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C.1.1, la différence est comptabilisée sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice, c'est-à-dire en déduction du résultat net. Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

- a) les rénovations lourdes: celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
- b) les aménagements: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif du bilan pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Les frais susceptibles d'être capitalisés portent sur les matériaux, la main-d'œuvre, les études techniques et les honoraires ou frais de personnel. Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont activés pour des projets d'une durée supérieure à un an.

3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres d'Aedifica

3.1 Amortissements

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de juste valeur et n'opère donc pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la Société.

3.2 Lors d'une opération sur titres de la SIR

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle sont évalués par les experts chaque fois qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

3.3 L'évaluation trimestrielle

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur tous les trimestres sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des comptes. La valeur comptable des biens immobiliers reprise dans les comptes correspond dès lors à la juste valeur à laquelle ils sont évalués par les experts indépendants travaillant pour le compte d'Aedifica.

3.4 Comptabilisation des mutations de juste valeur

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats de l'exercice sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables. Si la Société n'occupe qu'une partie marginale de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

6. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocat, d'architecte et autres frais de consultance technique et autres). Si cette valeur est différente de la juste valeur estimée par l'expert indépendant, la différence est comptabilisée en compte de résultats de manière à ramener la valeur comptable du projet de développement concerné à sa juste valeur. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

7. Droit d'utilisation sur terrain

Les droits d'utilisation sur terrains comptabilisés au bilan pour la concession ou l'emphytéose ou les contrats de location assimilés (à la suite de la norme IFRS 16), sont également considérés comme un immeuble de placement.

8. Réserve foncière

En 2023, Aedifica a créé une nouvelle catégorie de « réserve foncière » qui comprend tous les terrains sans projets engagés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

I.D. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles, et dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. L'approche de la valorisation par composant n'est pas applicable (matérialité négligeable). On applique des amortissements linéaires prorata temporis. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

- installations, machines et outillage : 20 % ;
- autre mobilier : 20 % ;
- matériel roulant : 20 % à 25 % ;
- matériel informatique : 20 % à 33 %.

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la valeur du droit d'utilisation des voitures de société et des immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe. Cette valeur est amortie linéairement sur la durée de vie des contrats.

I.E. Actifs financiers non courants

1. Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « 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 »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultat.

Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon la norme IFRS 9 sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent.

2. Autres actifs financiers non courants

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat. Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

I.H. Actifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique, les actifs d'impôt différé concernent principalement les pertes non réalisées sur la différence entre la juste valeur et la valeur fiscale des immeubles, étant donné que nous anticipons que la perte fiscale effective (en cas de vente) peut être compensée par le revenu imposable de l'entité concernée dans un avenir prévisible.

I.I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Les participations dans des entreprises associées et co-entreprises représentent les participations détenues par le Groupe dans des entreprises où le Groupe ne possède pas le contrôle ou uniquement un contrôle conjoint. Selon la méthode de la mise en équivalence, lors de la comptabilisation initiale, la participation dans une entreprise associée ou une co-entreprise est comptabilisée au coût, et la valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part de l'investisseur dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée dans le résultat de l'investisseur.

Il s'agit d'Immo SA et Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV pour les entreprises associées. Au cours de l'année 2025, Aedifica a vendu sa participation dans Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV (voir note annexe 16).

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur, conformément à la norme IFRS 5.

II.C/D/E. Créances

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées selon (i) l'hypothèse de la direction sur les créances impayées de plus de 120 jours et (ii) selon la méthode simplifiée de « l'expected credit loss » (ECL), conformément à la norme IFRS 9.

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

I.A. et II.A. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le Groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est hautement probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

I.C.b. Autres passifs financiers non courants : Autres

La Société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

Telle que prescrit par la norme IFRS 16, on retrouve également dans cette ligne du bilan, la partie long terme de la dette de leasing associé aux voitures de société, aux immeubles utilisés en tant que bureau par le Groupe et les droits d'utilisation sur terrains pour la cession ou l'emphytéose – ou les contrats de location assimilés. Cette valeur est amortie selon « l'effective interest rate method ».

I.F. Passifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de la Belgique et que ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

II.B/D/E. Dettes courantes

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date du bilan. Les gains ou pertes de change relatifs à la réévaluation des dettes en devises sont comptabilisés au compte de résultat, à l'exception des gains et pertes de change liés à une couverture d'un investissement net étranger, ces derniers étant comptabilisés directement dans le résultat global.

II.F. Comptes de régularisation au passif

Les indemnités pour résiliation anticipée de bail sont comptabilisées dans le compte de résultat lorsqu'il est hautement probable qu'Aedifica perçoive les indemnités. Pour évaluer la possibilité de recouvrer les indemnités, Aedifica ne tiendra compte que de la capacité et de l'intention du client de payer ce montant lorsqu'il est dû.

I. à XV. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'objectif des rubriques I à XV est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location, y compris les frais généraux de la Société.

L'ensemble des contrats de location conclus chez Aedifica sont des contrats de type location simple dont Aedifica est le bailleur pour les raisons suivantes :

- il n'y a pas de transfert de propriété de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location ;
- le preneur n'a pas la possibilité d'acheter l'actif sous-jacent à un prix sensiblement inférieur à la juste valeur ;
- la durée du contrat de location est généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif.

Les gratuités locatives sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, conformément à la norme IFRS 16.

XVI. à XIX. Résultat sur le portefeuille

L'objectif des rubriques XVI à XIX est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats :

- plus et moins-values réalisées : les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement » ;
- plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement » ;
- commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

En principe, les droits de mutation sont à charge de l'acquéreur de l'immeuble, sauf en cas de vente « acte en main ». Dans ce cas, les droits de mutation sont à charge du vendeur et donc déduit du prix de vente et de facto de la plus-value de réalisation.

XXV. à XXVI. Impôts des sociétés et Exit tax

La rubrique XXV comprend l'impôt courant et les impôts différés.

L'impôt sur le résultat est reconnu en compte de résultats. C'est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux exercices précédents.

Lorsqu'un immeuble est acquis dans un pays où le revenu net est soumis à l'impôt sur les sociétés, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente et la moins-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question). A l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres, l'impôt différé est reconnu en compte de résultat.

La rubrique XXVI reprend l'exit tax. C'est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée au niveau de la société et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement à ce passif d'exit tax est reconnu dans le compte de résultats. Cette taxe sera payée lorsque la société sera fusionnée avec la société mère ayant le statut de SIR.

Lorsque la fusion ou l'agrément intervient, la provision se transforme en dette et toute différence est également reconnue dans le compte de résultats.

Assurance groupe

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats conclus par Aedifica en Belgique sont considérés comme des régimes à contribution définie. Ces contrats sont analysés en note annexe 30.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 3: Secteurs opérationnels

Note annexe 3.1: Secteurs à présenter

Le résultat d'exploitation d'Aedifica est segmenté par marché géographique et correspond à la structure organisationnelle et au reporting interne du Groupe. Conformément à la norme IFRS 8, cette approche reflète la base sur laquelle le management prend ses décisions opérationnelles clés.

Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Chaque groupe d'entités qui se trouve sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. En 2025 (tout comme au cours de l'exercice précédent), aucun locataire (ou groupe de locataires) ne représentait plus de 10 % de l'ensemble des revenus d'Aedifica.

Les loyers considérés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la Société sur la durée de l'exercice et comptabilisés conformément aux normes IFRS. Ils diffèrent des loyers contractuels qui représentent le loyer annuel tel que mentionné dans les contrats et qui ne tiennent pas compte du lissage des gratuités locatives et autres avantages.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 3.2: Information sectorielle

(x 1.000 €)	31/12/2025									TOTAL
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	72.950	64.555	41.276	87.912	68.686	1.100	23.849	627	-	360.954
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-304	61	-141	89	-8	-1	-	-150	-	-453
Résultat locatif net	72.646	64.616	41.135	88.001	68.678	1.099	23.849	477	-	360.501
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	222	3.362	1.200	809	2.660	1	359	-	-	8.613
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	-266	-3.357	-1.140	-809	-2.662	-1	-356	-	-	-8.590
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-4	-4	165	-1	475	-10	-	-	4	624
Résultat immobilier	72.598	64.617	41.360	88.000	69.151	1.089	23.852	477	4	361.148
IX. Frais techniques	-6	-754	-1.091	-370	-502	-66	-58	-	-	-2.847
X. Frais commerciaux	-	-	-3	-	-	-	-	-	-	-3
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-16	-7	-	-54	-	-4	-	-	-81
XII. Frais de gestion immobilière	-1.149	-2.461	-1.187	-2.546	-	-23	-440	-77	-	-7.884
XIII. Autres charges immobilières	92	-10	-549	-	-1.293	-	-	-17	-	-1.776
Charges immobilières	-1.063	-3.241	-2.837	-2.916	-1.849	-89	-502	-94	-	-12.591
Résultat d'exploitation des immeubles	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	4	348.557
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-34.721	-34.721
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.763	-1.763
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	-36.480	312.073
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.255.280	1.190.020	693.910	1.182.945	1.233.640	-	432.802	34.125	-	6.022.722
Projets de développement	-	11.480	-	19.198	44.040	-	27.633	-	-	102.351
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.274	-	-	75.646	-	-	-	-	78.920
Réserve foncière	3.506	5.060	-	-	570	-	-	2.470	-	11.606
Immeubles de placement										6.215.599
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	69.622	-	-	-	-	-	69.622
Autres actifs ¹	22.049	-	-	-	59.748	-	-	-	110.105	191.902
Total actif										6.477.123
Capitaux propres										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.663.700	3.663.700
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	5.605	5.605
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.807.818	2.807.818
Total des capitaux propres et du passif										6.477.123
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	5,9%	5,6%	6,2%	6,5%	6,1%	-	5,6%	5,5%	-	6,0%

1. Les montants en Belgique sont liés aux participations mises en équivalence (voir note annexe 16 pour plus de détails) et le montant en Finlande est lié au goodwill (voir note annexe 19 pour plus de détails). La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.

2. Le rendement brut 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

	31/12/2024									TOTAL
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	
(x 1.000 €)										
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	28	-87	-81	-	-10	-7	-	-	-	-157
Résultat locatif net	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	457	3.279	1.131	785	2.854	108	355	-	-	8.969
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	-467	-3.274	-1.095	-785	-2.765	-108	-358	-	-	-8.852
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	11	-12	106	-1	539	-22	-	-	-	621
Résultat immobilier	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
IX. Frais techniques	-301	-1.295	-746	36	-1.235	-259	-107	-	-	-3.907
X. Frais commerciaux	-	-	-39	-	-	-	-	-	-	-39
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-5	-	-135	-	-5	-	-	-145
XII. Frais de gestion immobilière	-882	-1.966	-1.010	-2.545	-	-145	-284	-86	-	-6.918
XIII. Autres charges immobilières	103	-20	-464	-	-1.117	-1	-	-53	-	-1.552
Charges immobilières	-1.080	-3.281	-2.264	-2.509	-2.487	-405	-396	-139	-	-12.561
Résultat d'exploitation des immeubles	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.074	-35.074
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-831	-831
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.254.966	1.161.466	665.440	1.254.329	1.131.710	40.485	424.760	2.122	-	5.935.278
Projets de développement	-	4.864	-	19.852	38.190	-	10.496	22.275	-	95.677
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.330	-	-	70.681	-	-	-	-	74.011
Réserve foncière	3.358	5.467	-	-	570	-	1.120	2.450	-	12.966
Immeubles de placement										6.117.932
Actifs détenus en vue de la vente	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	-	100.207
Autres actifs ¹	31.092	-	494	-	87.363	-	-	-	126.736	245.685
Total actif										6.463.824
Capitaux propres										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.642.975	3.642.975
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	5.122	5.122
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.815.727	2.815.727
Total des capitaux propres et du passif										6.463.824
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	-	5,9%

1. Les montants en Belgique et aux Pays-Bas sont liés aux participations mises en équivalence (voir note annexe 16 pour plus de détails) et le montant en Finlande est lié au goodwill (voir note annexe 19 pour plus de détails). La partie « Non alloué » comprend toutes les autres lignes de l'actif.
2. Le rendement brut 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 4: Résultat locatif net

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	360.954	337.665
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	0	0
Indemnités de rupture anticipée de bail	0	473
REVENUS LOCATIFS	360.954	338.138
Loyers à payer sur locaux pris en location	-1	-3
Réductions de valeur sur créances commerciales	-357	490
Amortissements sur créances commerciales	-95	-644
CHARGES RELATIVES À LA LOCATION	-453	-157
RÉSULTAT LOCATIF NET	360.501	337.981

Le Groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

Même si la durée du contrat de location est généralement longue, les critères permettant de classer les contrats de location en tant que contrats de location-financement ne sont pas remplis pour les raisons suivantes :

- il n'y a pas de transfert de propriété de l'actif sous-jacent à la fin du contrat de location ;
- le preneur n'a pas l'option d'acheter l'actif sous-jacent à un prix significativement inférieur à la juste valeur ;
- la durée du contrat de location est généralement plus courte que la durée de vie économique de l'actif.

Pour ces trois raisons, les contrats de location sont classés comme des contrats de location simple. Plus de 98 % des revenus de ces contrats de location simple sont liés à des loyers fixes.

L'augmentation des loyers perçus par rapport à la période précédente est liée à la croissance du portefeuille au cours de l'exercice 2025 et de l'indexation annuelle.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par la norme IFRS 16.97 se base sur les hypothèses suivantes, qui sont conservatrices :

- baux à long terme : pas d'inflation ;
- les loyers en devises étrangères au Royaume-Uni et sont convertis selon le taux de change moyen de 2025 (0,85642 EUR/GBP).

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
A un an au plus	367.573	355.200
Entre un et deux ans	367.524	354.660
Entre deux et trois ans	367.079	354.660
Entre trois et quatre ans	366.237	354.292
Entre quatre et cinq ans	364.744	352.368
A plus de cinq ans	4.877.508	4.977.761
TOTAL	6.710.665	6.748.939

Les revenus locatifs comprennent 7.593 k€ de loyers conditionnels en 2025 (31 décembre 2024 : 1.403 k€). Les loyers conditionnels incluent un élément de rattrapage historique non récurrent d'environ 3,2 millions £, qui a été facturé au premier trimestre.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 5 : Résultat immobilier

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT LOCATIF NET	360.501	337.981
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	0	3
RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0	3
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.921	2.657
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	6.692	6.312
RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS	8.613	8.969
FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL	0	0
Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.863	-2.533
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-6.727	-6.319
CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS	-8.590	-8.852
Frais de maintenance et de service	-3.844	-3.268
Refacturation des frais de maintenance et de service	4.468	3.889
AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION	624	621
RÉSULTAT IMMOBILIER	361.148	338.722

Note annexe 6 : Résultat d'exploitation des immeubles

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT IMMOBILIER	361.148	338.722
Réparations et entretiens	-1.685	-2.773
Primes d'assurances	-228	-330
Frais de personnel	91	0
Honoraires experts	-1.025	-804
FRAIS TECHNIQUES	-2.847	-3.907
Commissions d'agence	0	0
Publicité	0	0
Honoraires d'avocats et frais juridiques	0	0
Autres	-3	-39
FRAIS COMMERCIAUX	-3	-39
Charges	-81	-145
CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS	-81	-145
Honoraires versés aux gérants (externes)	-555	-281
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-7.329	-6.637
FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE	-7.884	-6.918
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.776	-1.552
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.776	-1.552
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	348.557	326.161

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 7 : Frais généraux de la Société

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	348.557	326.161
Avocats/notaires	-939	-1.233
Auditeurs/experts-comptables	-1.026	-1.246
Experts immobiliers	-1.545	-1.616
IT	-2.305	-2.259
Assurances	-377	-225
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-766	-651
Administrateurs et dirigeants effectifs	-5.278	-4.858
Frais de personnel	-11.615	-10.951
Amortissements sur autres immobilisations	-2.508	-2.508
Taxes	-2.375	-2.135
Conseil fiscal	-799	-1.735
Frais de recrutement	-144	-307
Frais de voyage et de représentation	-618	-671
Autres	-4.426	-4.679
Services financiers	-748	-609
Voiture	-397	-522
Charges sur locaux pris en location	-795	-652
Matériel de téléphonie/abonnement	-147	-175
Formation	-414	-313
Matériel de bureau	-299	-247
Prestation de tiers	-1.870	-2.498
Autres	244	337
Frais généraux de la société	-34.721	-35.074
Autres revenus et charges d'exploitation	-1.763	-831
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	312.073	290.256

Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	146	142
Mandat de Commissaire (filiales)	564	543
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés et des associations	60	12
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	123	47
TOTAL	893	744

Transactions avec les parties liées

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages à court terme	4.019	4.501
Avantages postérieurs à l'emploi	360	272
Autres avantages à long terme	889	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paielements fondés sur des actions	10	85
TOTAL	5.278	4.858

Les transactions avec les parties liées (au sens de la norme IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (5.278 k€ pour l'exercice 2025 et 4.858 k€ pour l'exercice 2024). À partir de 2025, le programme d'intéressement à long terme (PILT) est présenté sous la rubrique « Autres avantages à long terme ».

Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors dirigeants effectifs et administrateurs présentés ci-dessus) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Frais techniques (voir note annexe 6)	91	0
Frais généraux (voir note annexe 7)	-11.615	-10.951
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 6)	-7.329	-6.637
TOTAL	-18.853	-17.588

Nombre d'employés à la clôture de l'exercice et équivalents temps plein :

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice:	130	131
Employés	125	126
Personnel de direction	5	5
EQUIVALENTS TEMPS PLEIN (HORS PERSONNEL DE DIRECTION) DURANT L'EXERCICE	121,4	123,6

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 8 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	131.766	80.331
Valeur comptable des immeubles vendus (juste-valeur des actifs cédés)	143.431	79.957
TOTAL	-11.665	374

La liste des principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont détaillées en note annexe 37.

Le résultat sur vente d'immeubles de placement (31 décembre 2025 : perte de 11,7 millions € ; 31 décembre 2024 : gain de 0,4 million €) comprend principalement le portefeuille suédois. Ce portefeuille a été vendu avec une décote limitée de 3,9 % entre la valeur de cession conventionnelle et la dernière juste valeur au 31 décembre 2024. En outre, au cours de la période de détention historique des actifs, les écarts de conversion de devises ont déjà été comptabilisés dans les capitaux propres sur une base trimestrielle et étaient donc déjà reflétés dans l'actif net. À la suite de la cessation des activités en Suède, ces montants ont dû être reclassés des capitaux propres vers le compte de résultat et sont présentés avec la perte sur cession et les coûts de transaction.

Note annexe 9 : Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n'a reconnu aucun résultat sur vente d'autres actifs non financiers.

Note annexe 10 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Belgique	6	-17.404
Allemagne	3.329	-16.882
Pays-Bas	31.441	13.167
Royaume-Uni	23.413	35.050
Finlande	11.775	1.165
Suède	-128	-1.183
Irlande	5.489	2.254
Espagne	72	-972
TOTAL	75.397	15.195
Dont:		
Immeubles de placement en exploitation	70.754	25.489
Projets de développement	7.015	-5.129
Droits d'utilisation sur terrains	-2.130	-1.749
Réserve foncière	-242	-3.416

En 2025, les changements les plus importants par rapport à 2024 sont observés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Belgique et en Finlande. Ces changements s'expliquent comme suit :

- **Allemagne** : En 2025, le marché allemand de l'immobilier de santé est passé de la phase de correction de 2023-2024 à une phase de stabilisation. Le climat financier et la confiance des consommateurs s'améliorent lentement. Au cours des 24 derniers mois, une stabilisation des rendements « prime » a été observée tant pour les maisons de repos que pour les résidences-services. Sur le plan opérationnel, l'année 2024 a été marquée par une restructuration de la gestion et du portefeuille, les exploitants s'étant adaptés à l'augmentation des coûts et à la pénurie de personnel. Malgré quelques faillites dans le secteur (comme Argentum), la plupart des grandes plateformes bien gérées se sont stabilisées en 2025, réduisant ainsi l'incertitude opérationnelle qui avait affecté les valorisations l'année précédente.
- **Pays-Bas** : La juste valeur du portefeuille a augmenté en 2025, surtout grâce à l'amélioration du sentiment du marché. La stabilisation de la conjoncture économique a réduit les exigences de rendement des investisseurs. La juste valeur a également bénéficié de l'indexation des loyers contractuels et des niveaux de loyers du marché, ainsi que de la reprise par Aedifica de l'exploitation de 2 immeubles. Cela a eu un impact positif significatif sur la juste valeur, car Aedifica perçoit désormais l'intégralité de la marge d'exploitation.
- **Royaume-Uni** : La juste valeur du portefeuille a augmenté en 2025, grâce aux solides performances commerciales des opérateurs. Cette augmentation est principalement due à l'indexation contractuelle, aux ajustements des loyers du marché et aux dépenses d'investissement intégrées avec succès dans les revenus locatifs. Le marché immobilier britannique des soins de santé a également enregistré des performances particulièrement solides, atteignant des volumes de transactions records, ce qui souligne la résilience du secteur, son activité commerciale élevée et ses fondamentaux sous-jacents solides.
- **Belgique** : Bien que certains opérateurs se soient retrouvés sous pression, la valorisation du portefeuille est restée stable en 2025, grâce à la revalorisation d'un certain nombre d'actifs, sous l'effet de l'amélioration des rendements du marché. Cela contraste avec l'année précédente, qui s'était caractérisée par une perte de valorisation sur certaines acquisitions engagées dans un contexte de marché différent.
- **Finlande** : Soutenue par l'indexation contractuelle, la prolongation de plusieurs baux et plusieurs nouvelles acquisitions, la juste valeur du portefeuille a augmenté en 2025. Bien que les conditions du marché dans le segment public soient restées stables, le sous-secteur des crèches a continué à subir une décompression des rendements en raison de difficultés opérationnelles.

Pour plus de détails, voir la section 1.3 « Tendances du marché » du chapitre « Portefeuille ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 11 : Autre résultat sur portefeuille

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Pertes de valeur sur goodwill	-27.615	-30.235
Autres	0	0
TOTAL	-27.615	-30.235

Au cours de l'exercice, le Groupe a comptabilisé une perte de valeur sur le goodwill liée à l'acquisition Hoivatilat Oyj (voir note annexe 19 pour plus d'informations).

Note annexe 12 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts refacturés	0	324
Autres	1.616	647
TOTAL	1.616	971

Les revenus financiers de 2025 comprennent principalement 0,7 million € d'écarts de change réalisés et non réalisés, 0,6 million € d'intérêts reçus sur les comptes et dépôts bancaires et 0,1 million € d'intérêts perçus sur les créances commerciales échues.

Les revenus financiers de 2024 comprenaient principalement 0,3 million € d'intérêts perçus sur le prêt externe accordé aux entreprises associées et 0,5 million € d'intérêts reçus sur les comptes et dépôts bancaires.

Note annexe 13 : Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts nominaux sur emprunts	-68.078	-87.500
Emprunts bilatéraux - taux flottant or fixe	-45.549	-61.189
Billets de trésorerie à court terme - taux flottant	-9.546	-12.240
Crédit d'investissement - taux flottant or fixe	-2.409	-3.346
Billets de trésorerie à long terme - taux fixe	-1.395	-1.396
Obligations - taux fixe	-3.750	-3.753
Placement privé - taux fixe	-5.429	-5.576
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-813	-1.278
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-16.863	-16.845
Sous-total	-17.676	-18.123
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	1.715	4.751
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	32.634	50.065
Sous-total	34.349	54.816
Activation et refacturation des charges d'intérêt	2.764	5.539
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	-1.593	-1.429
Autres charges d'intérêts	-2	-4
TOTAL	-50.236	-46.701

En 2025, la baisse des intérêts sur les emprunts a été compensée par la diminution des produits résultant d'instruments de couverture autorisés et des activations et refacturations des charges d'intérêt.

Les charges et les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés ou reçus par Aedifica relatifs aux dérivés présentés en note annexe 23 et détaillés en note annexe 32. Les variations de juste valeur de ces dérivés comptabilisées en résultat sont mentionnées en note annexe 15.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 14 : Autres charges financières

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Frais bancaires et autres commissions	-5.376	-5.082
Autres	-299	-94
TOTAL	-5.675	-5.176

Les autres charges financières comprennent principalement 3.902 k€ de commissions sur lignes de crédit non utilisées (2024 : 3.514 k€).

Note annexe 15 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-9.050	-18.238
Sous-total	-9.050	-18.238
Autres	-517	-470
TOTAL	-9.567	-18.708

La ligne « Autres » représente la variation de la juste valeur des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 23 et 42).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 16 : Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Le 1^{er} juillet 2018, Aedifica a transféré la branche d'activité d'exploitation des appartements meublés et non meublés dans une société distincte (Immob SA), qui était initialement contrôlée à 100 % par Aedifica SA.

Ensuite, Aedifica SA a vendu progressivement sa participation dans Immobe SA (en 2 phases) à Primonial European Residential Fund :

- phase 1 : vente de 50 % (moins une action) au cours du deuxième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 31 octobre 2018 pour plus d'informations).
- phase 2 : vente d'une tranche supplémentaire de 25 % (plus deux actions) au cours du troisième trimestre de l'exercice 2018/2019 (voir communiqué de presse du 27 mars 2019 pour plus d'informations).

A la suite de la vente de la phase 2, Immobe SA n'est plus une société de périmètre et est consolidée par la méthode de mise en équivalence.

En juillet 2022, Aedifica a créé une co-entreprise avec Sonneborgh Ontwikkeling BV, acquérant une participation de 50 % dans une société immobilière qui possède des terrains aux Pays-Bas. L'objectif de « Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV » était d'obtenir des permis de construire et de construire des maisons de repos. Une fois achevés, les biens immobiliers devaient être transférés à Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, une autre société contrôlée par Aedifica. Cependant, en 2025, compte tenu de l'évolution des conditions du marché et du fait qu'aucune construction n'avait encore été lancée, Aedifica a cédé sa participation dans la co-entreprise.

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur comptable au début de l'exercice	31.586	35.985
Acquisition de titres d'entreprises associées ou co-entreprises	0	43
Cession de titres résultant en l'application de la méthode de consolidation par mise en équivalence (auparavant: intégration globale)	-498	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-625	-571
Impact sur les capitaux propres des dividendes reçus	-112	-399
Distribution de primes d'émission	-8.302	-3.471
Autres	0	-1
Valeur comptable au terme de l'exercice	22.049	31.586

La quote-part dans le résultat des entreprises associées et des co-entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence relative à Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV avant la cession de la participation d'Aedifica dans la co-entreprise s'élève à 3 k€.

Société	Immob SA
Secteur	Immeubles à appartements
Pays	Belgique
% de détention par le Groupe	24,97%
Actionnaires associés	Primonial European Residential Holdco Sarl
Date de la création de la société	Juin 2018
Montant de la quote-part du Groupe dans le résultat (x 1.000 €)	31/12/2025
Résultat net (100%)	-2.518
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global	-2.518
% de détention par le Groupe	24,97%
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	-628
Montant de la participation du Groupe (x 1.000 €)	
Participations dans des entreprises accociées ou co-entreprises	22.049

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 17 : Impôts

(x 1.000 €)	31/12/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAL
Impôts des Sociétés	-642	-2.644	-5.726	-1.564	75	23	-1.691	0	-12.170
Exit tax	-348	0	0	0	0	0	0	0	-348
Impôts différés	0	-3.528	-9.343	0	-10.537	6.893	-9.551	0	-26.065
TOTAL	-990	-6.172	-15.069	-1.564	-10.462	6.916	-11.242	0	-38.583

(x 1.000 €)	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAL
Impôts des Sociétés	-421	-2.753	3.333	-4.065	-68	-8	-158	0	-4.140
Exit tax	135	0	0	0	0	0	0	0	135
Impôts différés	0	-4.620	0	23.055	-9.301	-5.086	-522	165	3.691
TOTAL	-286	-7.373	3.333	18.990	-9.369	-5.094	-680	165	-314

Les impôts se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax.

Les impôts des Sociétés se composent principalement de l'impôt sur le résultat généré à l'étranger, de l'impôt sur le résultat des filiales consolidées et, dans une moindre mesure, de l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.)

Les impôts différés découlent quant à eux généralement de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40 quand un immeuble est situé dans un pays où le revenu net est soumis à l'impôt sur les sociétés. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA Earnings* (voir note annexe 24).

Étant donné que l'entité mère du Groupe est un véhicule d'investissement immobilier au sens des règles modèles du deuxième pilier de l'OCDE, Aedifica est exclue de l'application des taxes du deuxième pilier (articles 1.1.3 et 1.5.2 des règles modèles du deuxième pilier de l'OCDE).

Le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (« FBI ») aux Pays-Bas

Depuis le 1^{er} janvier 2025, le régime des « Fiscale Beleggingsinstellingen » (FBI) ne s'applique plus aux SIR qui investissent directement dans l'immobilier aux Pays-Bas, ce qui entraîne une augmentation de l'impôt des sociétés. Pour rappel, les chiffres de 2024 incluent un remboursement non récurrent de 4,2 millions €. Le montant de 5.726 k€ comprend 4.812 k€ d'impôts courants et 913 k€ de précompte mobilier sur le dividende pour l'exercice 2024, encore soumis au régime « FBI ».

Le régime UK REIT

Afin de rendre les investissements britanniques d'Aedifica plus attrayants et d'améliorer la contribution des flux de trésorerie d'exploitation britanniques aux résultats du Groupe, Aedifica a décidé d'opérer au Royaume-Uni sous le régime UK REIT.

Dans ce contexte, Aedifica a transféré ses activités immobilières au Royaume-Uni, à Jersey et sur l'Île de Man dans la société AED UK Holdings Ltd. Cette entité non cotée détient désormais les actions de toutes les filiales britanniques du groupe Aedifica. Le 30 janvier 2024, la holding a notifié à HMRC son intention de devenir une REIT. Par conséquent, la période comptable sous le régime REIT a commencé le 1^{er} février 2024. Les établissements situés à Jersey et à l'île de Man ne bénéficient pas du régime UK REIT.

En vertu de la législation REIT, les sociétés sont exonérées de l'impôt britannique sur les sociétés pour les revenus issus d'investissement immobilier et les plus-values réalisées sur les biens immobiliers britanniques. Toutefois, les REIT doivent distribuer 90 % des revenus immobiliers sous-jacents exonérés d'impôt (et non des plus-values) aux actionnaires dans un délai de douze mois. Ces distributions sont soumises à une retenue à la source de 20 %. En vertu de la convention de double imposition conclue entre le Royaume-Uni et la Belgique, l'impact net de la retenue à la source ne s'élève qu'à 15 %.

Dans les chiffres de 2024, les impôts différés passifs comptabilisés sur le portefeuille situé au Royaume-Uni ont été repris à la suite de l'obtention du régime UK REIT.

Le régime SOCIMI

Afin d'optimiser ses investissements espagnols, Aedifica opère depuis le 1^{er} janvier 2025 sous le régime ES-REIT (SOCIMI – « Sociudades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ») en Espagne.

Afin de bénéficier du régime SOCIMI, les filiales SOCIMI du Groupe doivent respecter certaines exigences en matière de distribution : 100 % des bénéfices provenant des dividendes reçus des filiales auxquelles s'applique également le régime SOCIMI, au moins 50 % des bénéfices provenant des plus-values des actifs SOCIMI éligibles et au moins 80 % des bénéfices restants.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 18 : Résultat par action

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

	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	244.434	204.831
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	47.550.119
EPS de base (en €)	5,14	4,31
EPS dilué (en €)	5,14	4,31

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 43). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net (part du groupe)	244.434	204.831
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 10)	-75.397	-15.195
Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 8)	11.665	-374
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (voir notes annexes 17 et 24)	26.413	-3.826
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement (voir notes annexes 8 et 17)	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 15)	9.567	18.708
Réductions de valeur sur goodwill (voir note annexe 11)	27.615	30.235
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	360	592
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	126	-390
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	244.783	234.581
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* par action (en €)	5,15	4,93
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	5,15	4,93

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure à la page 189 du présent rapport annuel.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 19 : Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur brute au début de l'exercice	165.453	165.284
Réductions de valeur cumulées au début de l'exercice	-78.090	-47.687
Valeur comptable au début de l'exercice	87.363	117.597
Valeur brute - Entrées / Transfert	0	0
Valeur brute - Sorties	0	0
Valeur brute - Augmentation/diminution due au taux de change	-193	168
Réductions de valeur - Entrées	-27.614	-30.235
Réductions de valeur - Sorties	0	0
Réductions de valeur - Augmentation/diminution due au taux de change	193	-168
Ecart d'arrondi	-1	1
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	59.748	87.363
dont : valeur brute	165.259	165.453
réductions de valeur cumulées	-105.511	-78.090

Conformément aux exigences de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le Groupe a principalement analysé la valeur comptable du goodwill.

La valeur brute du goodwill relative à l'acquisition en 2020 de Hoivatilat Oyj reste inchangée (161.726 k€). Elle résulte de la différence positive entre le prix d'acquisition (le prix payé pour les actions de Hoivatilat Oyj) et la juste valeur de l'actif net acquis.

Lorsque Aedifica Group a fait l'acquisition de Hoivatilat Oyj, la société disposait déjà d'une équipe de développement complète et opérationnelle. Le goodwill payé par Aedifica Group est la reconnaissance des capacités techniques, du savoir-faire et des connaissances du marché local qui permettent aujourd'hui à Hoivatilat Oyj d'atteindre ses objectifs de développement. Depuis l'acquisition en janvier 2020, la société a réalisé avec succès ses objectifs de développement et reste en ligne avec les attentes du management.

L'ajout de goodwill en 2021 (3.043 k€ dans les comptes d'Aedifica UK Limited, l'acquéreuse) provient de l'acquisition de Layland Walker Ltd (renommé Aedifica UK Management Ltd), la société de gestion immobilière d'Aedifica au Royaume-Uni. Il résulte de la différence positive entre le prix payé pour les actions de Layland Walker Ltd) et la juste valeur de l'actif net acquis. Un ajustement de prix a été réalisé en 2022 en accord avec les termes du contrat de vente et s'est soldé par l'ajout de 44 k€ au goodwill (soit 40 k€ dans les comptes d'Aedifica UK Limited). Le goodwill relatif à Aedifica UK Management Limited a été entièrement déprécié en 2021 et 2022. La variation de taux de change entre l'Euro et la livre sterling par rapport au 31 décembre 2024 a entraîné une baisse de la valeur brute et des réductions de valeur cumulées de 193 k€.

Test de dépréciation

Le 31 décembre 2025, le goodwill lié à l'acquisition de Hoivatilat Oyj a été soumis à un test de dépréciation en comparant la valeur comptable des unités génératrice de trésorerie auxquelles le goodwill est attribué avec les valeurs recouvrables de ces unités génératrice de trésorerie. Les unités génératrice de trésorerie auxquelles le goodwill est attribué sont les immeubles de placement et des projets de développement existant en Finlande, ainsi que les développements futurs en Finlande qui sont permis par l'équipe de développement locale, tel que définis dans les objectifs définis lors de l'acquisition.

La détermination de la valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie implique l'utilisation d'estimations par le management. Les méthodes utilisées pour calculer la valeur recouvrable comprennent des méthodes fondées sur les flux de trésorerie actualisés et des méthodes qui sont basées sur les prix du marché. Les évaluations basées sur des flux de trésorerie actualisés se réfèrent à des projections définies dans les plans financiers qui ont été approuvés par le management et sont également utilisées en interne. L'horizon de planification choisi reflète les hypothèses d'évolution du marché à court et moyen terme et est pris en compte pour le calcul de la rente perpétuelle. La valeur finale sera atteinte à la fin de l'horizon de planification, compte tenu de la réalisation du pipeline de développement.

Au 31 décembre 2025, la valeur recouvrable est la juste valeur diminuée des frais de cession des actions d'Hoivatilat Oyj. La juste valeur diminuée des frais de cession est établie par le Groupe sur la base des flux de trésorerie nets futurs estimés pour les quatre prochaines années, à partir des loyers des immeubles de placement et projets de développement sous-jacents (selon les baux avec les locataires), des dépenses d'entretien et de la gestion du portefeuille immobilier et de la valeur des activités de développement. Les flux de trésorerie au-delà des quatre premières années de planification sont extrapolés à l'aide d'un taux de croissance final approprié. Cette juste valeur est considérée comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur. Les paramètres les plus sensibles lors de la détermination de la juste valeur diminuée des frais de cession sont la réalisation du pipeline de développement durant les quatre prochaines années, le taux d'indexation (qui impacte aussi directement le taux de croissance final) et le taux d'actualisation. Elles proviennent principalement de sources internes et sont basées sur l'expérience passée et complétées par les attentes internes actuelles. De plus, elles sont appuyées par des données de marché et des estimations externes. Toute modification future des hypothèses susmentionnées pourrait avoir un impact significatif sur la juste valeur des unités génératrices de trésorerie.

Hypothèses utilisées pour le calcul de la juste valeur diminuée des frais de cession de Hoivatilat :

- La projection des flux de trésorerie (basée sur le budget approuvé par le management) utilisée pour déterminer la valeur des immeubles de placement et des projets de développement en cours couvre 4 ans à partir de la date du test.
- Le taux d'indexation appliqué sur les 4 années de projection des flux de trésorerie est basé sur un indice des prix de la consommation en Finlande et varie selon chaque contrat de location.
- Le taux de croissance terminal perpétuel appliqué au dernier flux de trésorerie du budget quadriennal s'élève à 2 %, ce qui correspond à l'objectif à long terme de la BCE (2 % dans le test de dépréciation de 2024).
- La valeur des activités de développement est déterminée sur base de l'hypothèse d'un pipeline de développement de 60 millions € par an (60 millions € par an dans le test de dépréciation de 2024) pendant quatre ans et d'une vente à l'issue de cette période. Le rendement sur la base du coût qui est utilisé pour déterminer les loyers du pipeline non engagé est d'environ 6,5 % (6,5 % lors du test de dépréciation 2024). Celui-ci est basé sur les hypothèses utilisées par les experts évaluateurs lors

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

de l'évaluation du portefeuille existant. Le changement climatique est l'une des variables que les experts intègrent dans leur évaluation.

- Des désinvestissements de 15 millions € par an sur 4 ans sont considérés comme conformes au programme stratégique de rotation des actifs de la direction (15 millions € par an dans le test de dépréciation de 2024).
- Le taux d'actualisation est de 5,45 % (5,45 % lors du test de dépréciation 2024) et est basé sur le rendement moyen attendu sur le capital et la dette. Le management applique un modèle d'évaluation des actifs financiers basé sur des données de marché observables.

Les hypothèses utilisées dans notre modèle d'évaluation pour l'exécution des activités de développement et les dépenses d'entretien tiennent compte des exigences actuelles de durabilité applicables à ce type d'actifs en Finlande. Le changement climatique apporte des défis variés qui peuvent impacter négativement la valeur future des actifs (voir le facteur de risque 5. « Changement climatique » à la page 124).

Au 31 décembre 2024, la valeur comptable s'élevait à 1.258.805 k€ et la valeur recouvrable était de 1.228.571 k€.

Au 31 décembre 2025, la valeur comptable est de 1.333.656 k€ et la valeur recouvrable est de 1.306.041 k€. La différence négative de 27.615 k€ est reconnue en réduction de valeur dans le compte de résultats consolidé.

Le montant recouvrable estimé est impacté négativement par l'augmentation du taux d'actualisation.

Analyse de sensibilité	Changement du montant recouvrable (en %)	
	31/12/2025	31/12/2024
Variation de l'inflation		
+1,00%	23%	23%
+0,50%	11%	11%
-0,50%	-9%	-9%
-1,00%	-18%	-17%
Variation du taux d'actualisation		
+1,00%	-19%	-19%
+0,50%	-10%	-10%
-0,50%	12%	12%
-1,00%	26%	26%

L'analyse de sensibilité n'inclut pas l'effet consécutif d'une variable sur les autres car il n'y a pas de consensus sur la méthodologie à appliquer pour quantifier cet impact.

Note annexe 20 : Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée et sont principalement constituées de logiciels informatiques. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur brute au début de l'exercice	4.502	4.412
Amortissements au début de l'exercice	-3.455	-2.749
Valeur comptable au début de l'exercice	1.047	1.663
Entrées: éléments acquis séparément	156	194
Sorties	0	-104
Amortissements en compte de résultats	-613	-809
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	0	103
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	589	1.047
dont : Valeur brute	4.658	4.502
Amortissements	-4.068	-3.455

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 21 : Immeubles de placement

Note 21.1: Aperçu des immeubles de placement

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	6.022.722	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	69.622	100.207
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.920	74.011
+ Réserve foncière	11.606	12.966
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.182.870	6.122.462
+ Projets de développement	102.351	95.677
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.285.221	6.218.139

Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 69,6 millions € au 31 décembre 2025. Il s'agit de six établissements non stratégiques situés au Royaume-Uni. Ces désinvestissements permettent soit d'optimiser la composition et la qualité des actifs de notre portefeuille, soit de générer du capital qui peut être recyclé pour financer de nouvelles opportunités d'investissement offrant de meilleurs rendements.

Les projets de développement sont détaillés dans le chapitre « Portefeuille » du présent rapport annuel.

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 01/01/2024	5.529.564	168.950	5.698.514
Acquisitions	224.987	-	224.987
Cessions	-80.398	-	-80.398
Activation des charges d'intérêt	-	4.101	4.101
Activation de frais de développement	-	1.408	1.408
Activation d'autres dépenses	8.616	134.676	143.292
Etalement des gratuités locatives et concessions	10.158	-	10.158
Mises en exploitation	208.523	-208.523	-
Variation de la juste valeur (voir note annexe 10)	25.489	-5.129	20.360
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	47.947	363	48.310
Transferts à la réserve foncière	2.441	-169	2.272
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-42.049	-	-42.049
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2024	5.935.278	95.677	6.030.955
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2025	5.935.278	95.677	6.030.955
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	87.487	96.729
Etalement des gratuités locatives et concessions	4.047	-	4.047
Mises en exploitation	99.261	-99.261	-
Variation de la juste valeur (voir note annexe 10)	70.754	7.015	77.769
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	-60.808	-1.022	-61.830
Transferts à la réserve foncière	-	1.120	1.120
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	30.584	-	30.584
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2025	6.022.722	102.351	6.125.073

Le principal impact sur la différence de change nette sur les opérations à l'étranger est généré par les opérations du Groupe en livre sterling. Pour plus de détails sur la méthode d'évaluation des devises appliquée au sein du Groupe, voir note annexe 2.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé à la juste valeur au 31 décembre 2025 par les experts évaluateurs indépendants. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 6,01 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} tirt – en section 1.12 des documents permanents du présent rapport annuel 2025). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de l'ordre de 100 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 21.2 : Acquisitions au cours de l'exercice

Les acquisitions de l'exercice, comme détaillées dans le chapitre « Financial Review » du présent rapport financier annuel, 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation		
Immeubles contre espèces	41.622	113.622
Immeubles contre actions	-	-
Sociétés contre espèces	38.095	111.365
Sociétés contre actions	-	-
Projets de développement		
Immeubles contre espèces	4.951	-
Immeubles contre actions	-	-
Sociétés contre espèces	3.627	-
Sociétés contre actions	-	-
TOTAL	88.295	224.987

Le montant de 46.573 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 41.869 k€ inclus dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » comprend entre autres la somme des sociétés payées en espèces.

Note 21.3: Méthode d'évaluation et données non observables

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie selon la norme IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1: prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2: données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1; Niveau 3: données non-observables. Au cours de l'exercice 2025, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.12 des documents permanents du présent rapport financier annuel.

La durée de vie économique résiduelle de l'actif n'est pas formellement déterminée, mais implicitement reconnue par le taux d'actualisation et le rendement de sortie dans le cas de la méthode DCF ou implicitement reconnue par le taux de capitalisation utilisé pour la méthode d'activation, y compris un facteur d'obsolescence du bâtiment. Dans tous les cas, cette durée de vie économique résiduelle est au moins égale

à la durée résiduelle du bail en cours. Le même principe s'applique à la marge opérationnelle des opérateurs, qui est implicitement prise en compte dans le taux d'actualisation et le taux de capitalisation.

Pour les autres données non observables non reprises dans le tableau à la page 156, voir la section 1 du chapitre « Portefeuille ».

L'évaluation des immeubles est basée sur un taux d'occupation de 100% pour la totalité du portefeuille d'immobilier de santé. Les différents paramètres appliqués dans la méthode de capitalisation peuvent varier en fonction de la localisation des immeubles, de la qualité de l'immeuble, de la qualité de l'exploitant, de la durée du bail, la taille du bâtiment, les mètres carrés par unité, etc. Il en résulte des différences significatives entre les montants minimum et maximum pour ces données non observables. Le taux de capitalisation est déterminé par l'expert évaluateur sur base de données économiques et de benchmarking et prend en compte une prime de risque. Une des variables influençant la prime de risque est liée au changement climatique.

La détermination de la juste valeur est soutenue par des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts évaluateurs indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et quant à la catégorie des immeubles de placement détenus par Aedifica.

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports établis par les onze experts évaluateurs nommés par la Société. Ces rapports sont basés sur :

- des informations fournies par la Société telles que les loyers contractuels, les contrats de location, les budgets d'investissement, etc. Ces données sont extraites du système d'information de la Société et sont dès lors soumises à son environnement de contrôle interne ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par les experts évaluateurs, sur base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports fournis par les experts évaluateurs sont revus par le Senior Valuation & Asset Manager, le Group Controller et les dirigeants effectifs de la Société. Ceci inclut une revue des variations de juste valeur depuis le bilan précédent. Lorsque les dirigeants effectifs considèrent que les rapports des experts évaluateurs sont cohérents, ils les soumettent au comité d'audit et de risque. Après avis favorable du comité d'audit et de risque, ces rapports sont soumis au conseil d'administration.

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non-observables	Effet sur la juste valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non-observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non-observable
VLE / m ²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, et qui sont fondées sur des données non-observables (niveau 3) et présentées ci-après, sont extraites des rapports établis par les experts évaluateurs indépendants :

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2025 (x 1.000)	Méthode d'évaluation	Données non-observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	6.092.344 €					
Belgique	1.255.280 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	88	229	154
			Inflation	2.0%	2.2%	2.1%
			Taux d'actualisation	5.4%	8.2%	6.4%
			Taux de capitalisation	4.2%	9.3%	5.5%
			Durée résiduelle (année)	8	26	18
Pays-Bas	693.910 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	54	354	159
			Inflation	2.1%	2.1%	2.1%
			Taux d'actualisation	4.3%	7.5%	5.9%
			Taux de capitalisation	4.2%	10.0%	5.8%
			Durée résiduelle (année)	5	23	14
Allemagne	1.190.020 €	DCF	VLE / m ²	44	177	120
			Inflation	1.8%	2.0%	1.9%
			Taux d'actualisation	4.5%	7.0%	5.4%
			Durée résiduelle (année)	4	28	20
Royaume-Uni	1.252.567 € 1.092.590 £	Capitalisation	VLE / m ²	97	428	237
			Taux de capitalisation	4.5%	11.0%	6.2%
			Durée résiduelle (année)	9	34	22
Finlande	1.233.640 €	DCF	VLE / m ²	130	343	226
			Inflation	1.8%	2.3%	1.8%
			Taux d'actualisation	6.2%	9.0%	6.8%
			Durée résiduelle (année)	0	28	12
Suède²	-			-	-	-
Irlande	432.802 €	Capitalisation	VLE / m ²	57	387	242
			Taux de capitalisation	4.7%	5.5%	5.0%
			Durée résiduelle (année)	16	24	22
Espagne	34.125 €	DCF	VLE / m ²	88	100	93
			Inflation	2.0%	2.0%	2.0%
			Taux d'actualisation	5.4%	5.8%	5.6%
			Durée résiduelle (année)	20	30	27
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	102.351 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	23	402	199
			Inflation	1.8%	2.0%	1.8%
			Taux d'actualisation	5.0%	7.3%	6.2%
			Taux de capitalisation	2.4%	6.3%	4.6%
			Durée résiduelle (année)	0	30	16
Total	6.194.695 €					

1. VLE / m² : Ce ratio, exprimé en devise locale, est obtenu en faisant la moyenne par pays du calcul suivant par actif : VLE pondérée à la juste valeur/mètre carré. La VLE/m² peut être converti en devise du Groupe sur la base du taux de change du 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).

2. Le portefeuille suédois a été désinvesti en 2025 (voir page 71).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31/12/2024 (x 1.000)	Méthode d'évaluation	Données non-observables ¹	Min	Max	Moyenne pondérée
IMMOBILIER DE SANTÉ	6,035,485 €					
Belgique	1,254,966 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	88	212	147
			Inflation	2,0%	2,2%	2,1%
			Taux d'actualisation	5,3%	8,0%	6,2%
			Taux de capitalisation	4,4%	8,7%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	9	27	19
Pays-Bas	673,240 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	45	293	152
			Inflation	2,3%	2,3%	2,3%
			Taux d'actualisation	4,3%	7,8%	5,8%
			Taux de capitalisation	4,1%	9,0%	5,7%
			Durée résiduelle (année)	6	24	15
Allemagne	1,176,156 €	DCF	VLE / m ²	42	228	127
			Inflation	1,9%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,6%	7,1%	5,3%
			Durée résiduelle (année)	5	29	21
Royaume-Uni	1,278,891 € 1,058,089 £	Capitalisation	VLE / m ²	91	428	217
			Taux de capitalisation	4,5%	11,0%	6,2%
			Durée résiduelle (année)	9	35	22
Finlande	1,131,710 €	DCF	VLE / m ²	130	342	228
			Inflation	1,9%	2,3%	1,9%
			Taux d'actualisation	6,4%	8,6%	6,9%
			Durée résiduelle (année)	0	29	12
Suède	93,641 € 1,073,000 SEK	DCF	VLE / m ²	2,129	3,125	2,763
			Inflation	1,9%	1,9%	1,9%
			Taux d'actualisation	7,2%	8,1%	7,6%
			Durée résiduelle (année)	2	16	11
Irlande	424,760 €	Capitalisation	VLE / m ²	57	387	239
			Taux de capitalisation	4,7%	5,5%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	17	25	23
Espagne ²	2,122 €	DCF	VLE / m ²	0	0	0
PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	95,677 €	DCF & capitalisation	VLE / m ²	12	361	167
			Inflation	1,9%	2,0%	2,0%
			Taux d'actualisation	4,8%	8,5%	7,0%
			Taux de capitalisation	4,9%	5,3%	5,0%
			Durée résiduelle (année)	0	30	13
Total	6,131,162 €					

- VLE / m² : Ce ratio, exprimé en devise locale, est obtenu en faisant la moyenne par pays du calcul suivant par actif : VLE pondérée à la juste valeur/mètre carré. La VLE/m² peut être converti en devise du Groupe sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP et 11,45817 EUR/SEK).
- Espagne : Aucune donnée non observable n'est communiquée car il n'y a pas d'immeuble de placement opérationnel au 31 décembre 2024.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 22 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur brute au début de l'exercice	11.540	7.707
Amortissements au début de l'exercice	-7.191	-5.522
VALEUR COMPTABLE AU DÉBUT DE L'EXERCICE	4.348	2.184
Entrées	1.019	3.889
Sorties	-87	-56
Amortissements en compte de résultats	-1.897	-1.695
Amortissements liés aux acquisitions et aux sorties	79	26
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	3.461	4.348
dont : Valeur brute (hors IFRS 16)	3.151	2.975
Droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	9.320	8.565
Amortissements (hors IFRS 16)	-2.770	-2.562
Amortissements sur droit d'utilisation sur actifs (conformément à IFRS 16)	-6.240	-4.630

Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux » (voir note annexe 7).

Note annexe 23 : Actifs financiers non courants et autres passifs financiers

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Créances		
Cautions	50	253
Autres créances non courantes envers des entreprises associées	0	0
Autres créances non courantes	31	30
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 32)	40.831	53.990
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	40.912	54.273
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 32)	-5.598	-9.021
Autres	-6.481	-6.332
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 32)	-1.364	-1.901
Dettes de leasing non courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-82.133	-77.647
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-95.577	-94.901
Autres passifs financiers courants		
Dettes de leasing courantes comptabilisées conformément à IFRS 16	-3.191	-3.281
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS	-3.191	-3.281

Les cautionnements à la juste valeur (50 k€ ; 31 décembre 2024 : 253 k€) comprennent des fonds bloqués en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Irlande et en Finlande.

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures. Ils participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 13 et 15.

Les autres passifs à la juste valeur via le résultat (6.481 k€ ; 6.332 k€ au 31 décembre 2024) comprennent les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 15 et 42).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 24 : Impôts différés

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées en dehors de la Belgique. Ils proviennent généralement de la différence temporaire entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles en question.

L'augmentation des impôts différés est principalement due à des impôts différés supplémentaires en Finlande résultant de l'amortissement fiscal, à l'augmentation générale de la juste valeur des immeubles, à l'adoption d'impôts différés dans les filiales néerlandaises à la suite de la disparition du régime REIT « FBI » en 2024 (voir également la note 17) et à un ajustement de la valeur historique de plusieurs immeubles en Irlande. Cette augmentation a été partiellement compensée par la reprise des impôts différés résultant de la vente du portefeuille suédois.

Les mouvements d'impôts différés se présentent comme suit (voir aussi note annexe 17) :

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2024	3.023	-138.658
Naissances	-854	5.420
Renversements	-1.345	0
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2024	823	-133.238

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2025	823	-133.238
Naissances	60	-33.019
Renversements	0	6.654
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2025	883	-159.603

Note annexe 25 : Créances commerciales

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	17.469	19.526

Le recouvrement des créances commerciales est programmé dans un délai de douze mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêts.

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives (66,7 millions €) constituées par les locataires pour couvrir leurs engagements. Au Royaume-Uni, des gages sur des entreprises commerciales sont utilisés comme garantie (sous forme de « débetures »). Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Echues à moins de 90 jours	3.110	4.950
Echues à plus de 90 jours	3.161	2.135
Sous-total	6.271	7.085
Non échues	13.452	14.354
Réductions de valeur	-2.254	-1.913
VALEUR COMPTABLE	17.469	19.526

La variation des réductions de valeur est comptabilisée en résultat sous la rubrique « réductions de valeur sur créances commerciales » (voir note annexe 4).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 26 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Impôts	7.221	8.910
Autres	1.853	2.424
TOTAL	9.074	11.334

Les créances fiscales comprennent principalement les créances de TVA et les remboursements attendus d'impôts sur les sociétés payés en trop.

Note annexe 27 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	21.952	18.451
TOTAL	21.952	18.451

Note annexe 28 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus immobiliers courus non échus	580	-1
Charges immobilières payées d'avance	1.233	1.228
Intérêts courus et charges financières reportées	7.151	10.722
Charges reportées pour des projets de développement futurs	6.801	4.985
Autres	0	0
TOTAL	15.765	16.934

Les charges reportées pour des projets de développement futurs comprennent 3,1 millions € de frais de transaction liés à l'offre d'échange, qui ont déjà été payés en 2025.

Note annexe 29 : Capitaux propres

Aedifica n'a pas procédé à des augmentations de capital au cours de l'exercice 2025 :

Le capital n'a donc pas évolué depuis le début de l'exercice :

	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
Situation à la clôture de l'exercice	47.550.119	1.254.742

Le capital représenté 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).

Le tableau ci-dessous présente les actionnaires d'Aedifica qui détiennent plus de 5 % des droits de vote (sur la base du nombre d'actions communiqué par les actionnaires concernés à la date de leur déclaration – voir également la section 3.4 « Actionnariat » du chapitre « Financial review »). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Droits de vote (en #)	Date de notification	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc. ¹	2.849.700	29/12/2025	5,99
Goldman Sachs Group ²	2.554.740	04/11/2025	5,37
Autres < 5%			88,64
TOTAL			100,00

1. La dernière déclaration de transparence de BlackRock, Inc. date du 13 mars 2026. Dans cette déclaration, BlackRock, Inc. indiquait détenir 4.829.214 droits de vote (5,79 %).
2. La dernière déclaration de transparence de Goldman Sachs Group date du 16 mars 2026. Dans cette déclaration, Goldman Sachs Group indiquait détenir 3.954.501 droits de vote (4,74 %).

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents ». Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des 47.550.119 actions émises au 31 décembre 2025 sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

Au 31 décembre 2025, Aedifica SA détient 855 actions propres.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, 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 ;
- 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 approuve le pouvoir. Ce pouvoir est conféré 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 31 décembre 2025, le solde du capital autorisé s'élève à :

- 1) 627.371.130,01 € 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) 250.948.452,00 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 125.474.226,00 € 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 1.254.742.260,03 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende brut de 4,00 € brut par action (coupon n°36), soit un dividende total de 333.882 k€ (compte tenu des nouvelles actions émises le 10 mars 2026, toutes donnant droit à l'intégralité du dividende de l'exercice 2025).

Compte tenu de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations s'élèvent au 31 décembre 2025 à 1.286.122 k€ après la distribution proposée ci-dessus (31 décembre 2024 : 1.251.558 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens de la norme IAS 1 p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du taux d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 40), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 31 & 35). Ce capital est géré de manière à assurer la continuité de l'activité et à financer la croissance.

Note annexe 30 : Provisions

Aedifica souscrit à une assurance groupe pour l'ensemble de ses collaborateurs et ses membres du comité exécutif (dirigeants effectifs). Ces cotisations ont pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital « Vie » en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d'un capital « Décès » en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Pour les collaborateurs belges, il s'agit d'une assurance groupe à régime de cotisations définies (defined contribution plan) pour laquelle il n'y a pas de cotisations personnelles de la part des bénéficiaires.

En accord avec la loi du 18 décembre 2015, les travailleurs belges bénéficient d'un rendement minimum garanti sur la partie « Vie » des primes. Pour les contrats d'assurance de type « branche 21 », le nouveau taux garanti s'applique aux nouvelles cotisations (patronales/personnelles) versées à partir du 1^{er} janvier 2016, mais l'ancienne garantie (3,25 % sur les cotisations de l'employeur et 3,75 % sur celle du travailleur) reste d'application pour la réserve minimum constituée au 31 décembre 2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %. Cela peut générer un passif dans les comptes de l'employeur. Cette obligation de rendement n'est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité exécutif ayant le statut d'indépendant.

L'impact potentiel étant négligeable, aucune provision n'a été constituée.

Au cours des années précédentes, un plan supplémentaire à cotisations définies a été instauré en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni. Pour ces plans, il n'y a pas de problématique de provision éventuelle à comptabiliser, puisque, selon la norme IAS 19, il ne s'agit pas d'un plan de type « but à atteindre ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 31 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes	1.933.720	2.065.194
Etablissements de crédit	1.142.383	1.263.111
Autres	791.337	802.083
Dettes financières courantes	551.287	448.442
Etablissements de crédit	67.287	134.392
Autres	484.000	314.050
TOTAL	2.485.007	2.513.636

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que la date d'échéance des tirages en question.

Aedifica dispose au 31 décembre 2025 de lignes de crédit confirmées accordées par 19 banques et un investisseur institutionnel totalisant 2.438 millions €.

- Aedifica peut utiliser 2.314 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Les intérêts sont fixés pour des périodes allant jusqu'à 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor prévalant au début de la période d'intérêt. 276 millions € de ces lignes de crédit ont été directement contractées par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica a conclu un emprunt bilatéral à taux fixe de 50 millions € avec un investisseur institutionnel néerlandais pour financer des maisons de repos aux Pays-Bas.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 35 millions € à taux fixe compris entre 0,8 % et 5,8 % et à hauteur de 39 millions € à taux variable dont 38 millions € sont des crédits détenus directement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie de 600 millions € se décomposant en 450 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

Code ISIN	Montant notionnel (en million €)	Maturité (année)	Date d'émission	Date d'échéance	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis 5 placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 31 décembre 2025, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes » est entièrement utilisée à hauteur de 450 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 31 décembre 2025, l'encours est de 34 millions € reporté sous la rubrique « Autre » des « Dettes financières courantes ».

La totalité de l'encours du programme de billets de trésorerie est intégralement couverte par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.

En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès :

- une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Ces obligations ont des échéances de 7 & 12 ans avec un coupon de 2,58 % & 2,79 % respectivement ;
- sa première émission obligataire durable (ISIN BE6330288687) pour un montant de 500 millions € avec une durée de 10 ans et un coupon de 0,75 % par an.

Les prêts contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework d'Aedifica s'élèvent à 1.701 millions € (53 % des lignes de crédit engagées à long terme), dont 1.041 millions € ont été tirés au 31 décembre 2025, soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées est de 2,1 % (31 décembre 2024 : 2,0 %) grâce aux couvertures de taux d'intérêt qu'Aedifica a mis en place. Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (1.609 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 32. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (876 millions €) est estimée à 784 millions €.

Au 31 décembre 2025, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique, irlandais ou suédois en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne ou en Finlande, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Au 31 décembre 2025, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 2 % et le ratio entre les actifs grevés par des sûretés et le total des actifs consolidés était de 4 %.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

Dettes financières (en million €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2026	215	50	484
31/12/2027	741	541	-
31/12/2028	861	559	-
31/12/2029	67	27	-
31/12/2030	557	177	-
31/12/2031	603	508	-
>31/12/2031	187	142	-
Dettes totales au 31 décembre 2025	3.232	2.005	484

1. Les montants en GBP sont convertis en EUR sur base du taux de change du 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).

La durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée au 31 décembre 2025 est de 3,4 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 1.227 millions €. Les liquidités disponibles après déduction des billets de trésorerie à court terme sont de 743 millions €.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 32 : Instruments de couverture

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti 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.

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 160 millions £ (voir note annexe 35).

Note annexe 32.1: Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

Toutes les couvertures (« interest rate swaps » ou « IRS », caps et collars) 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 d'appliquer la comptabilité de couverture. 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 le résultat EPRA, 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. 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.

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2024	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.120
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	196
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Non	1,69	95
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	3.427
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,80	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,67	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-599
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-658
IRS ¹	2.042 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	42
IRS ²	8.257 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.901
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	1.630
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	78
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	28
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	71
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Non	0,46	118
IRS ²	18.438 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-3.044
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.247
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	14.455
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	317
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-886
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Non	2,25	-105
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.748
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	6.912
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	790
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	-479
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,16	51
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-692
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,09	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	4.004
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.963
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-512
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-729
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-1.116
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	2.400
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	2.887
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	2.631
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Non	0,46	100
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Non	0,25	7
TOTAL³	1.847.126 €						43.214

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 2024 (0,82735 EUR/GBP).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

INSTRUMENT Analyse au 31/12/2025	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x1.000 €)
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	3	Non	2,09	771
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.192
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-305
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,30	475
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-458
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-719
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	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
TOTAL³	1.770.610 €						33.874

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

Le montant notionnel total de 1.771 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 1.321 millions € ;
- instruments à départ décalé : 450 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+33.874 k€) se ventile comme suit : 40.836 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 6.962 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé.

1.2 Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	1.708	4.642
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	796	1.115
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-1.090	-3.869
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	-180	-180
EN FIN D'EXERCICE	1.234	1.708

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} janvier 2026 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IFRS 9, de la variation de la juste valeur (perte de 294 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2024 (nulle) qui a été affectée en 2025 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2025. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de la norme IFRS 13p81. La partie inefficace au sens de la norme IAS 39 est nulle au 31 décembre 2025.

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

Le résultat financier comprend une perte de 9.045 k€ (31 décembre 2024 : une perte de 17.940 k€), résultant de la variation de la juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, qui est nulle (31 décembre 2024 : une perte de 298 k€) (voir note annexe 15). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de la norme IFRS 13p81. Le résultat financier comprend également l'amortissement des primes payées lors de la souscription de caps ou de floors (31 décembre 2025 : 56 k€, 31 décembre 2024 : 256 k€), ainsi que l'amortissement des gains de dénouement sur les caps ou les floors (31 décembre 2025 : 201 k€, 31 décembre 2024 : 100 k€).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 Analyse de sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est déterminée par 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 2025 et le 31 décembre 2025 qui a conduit à comptabiliser une perte de 9.045 k€ dans le compte de résultats et une perte de 294 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 (poste « 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 »). En supposant que tous les autres facteurs restent constants, 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 188 k€ (255 k€ au 31 décembre 2024). Une variation négative de 10 points de base aurait un impact négatif du même ordre. Toutefois, l'impact d'une variation du taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée ne peut être déterminé avec autant de précision, car s'il existe des options dans le portefeuille, celles-ci peuvent être intégrées dans ces instruments. La juste valeur de ces options variera de manière asymétrique et non linéaire et dépendra d'autres paramètres (par exemple, la volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 3.766 k€ (4.264 k€ au 31 décembre 2024) sur le compte de résultats. À l'inverse, une diminution de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'une ampleur similaire, car il n'y a actuellement aucune option en cours.

Note annexe 32.2: 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 des risques financiers décrite en note annexe 35. 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 dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de la norme IFRS 13p81. Au 31 décembre 2025, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au cours de l'exercice, 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 de l'année 2025 afin de couvrir davantage les produits financiers provenant des prêts intra-groupe.

Note annexe 33 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes commerciales	31.924	30.619
Exit tax	82	1.400
Taxes, charges sociales et dettes salariales		
Impôts	9.046	10.662
Rémunérations et charges sociales	6.357	6.227
Autres		
Dividendes des exercices précédents	25	25
TOTAL	47.434	48.933

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes (appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon la norme IFRS 9, à l'exclusion des impôts couverts par la norme IAS 12 et des rémunérations et charges sociales couvertes par la norme IAS 19) devrait être réglée dans les douze mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

Note annexe 34 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Revenus immobiliers perçus d'avance	5.738	10.059
Charges financières courues non échues	9.636	10.705
Autres charges à imputer	1.632	850
TOTAL	17.006	21.614

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 35 : Gestion des risques financiers

La gestion financière d'Aedifica vise à lui assurer un accès permanent au crédit, à contrôler le taux d'endettement, ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt et de taux de change. Toutefois, le Groupe reste soumis au risque de liquidité et, en outre, une variation des taux d'intérêt ou des taux de change pourrait avoir une incidence défavorable sur son patrimoine, ses activités, sa situation financière et ses perspectives.

Note annexe 35.1 : Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est détaillé notamment à la page 79 du présent rapport annuel. Au 31 décembre 2025, il s'élevait à 38,3 % au niveau statutaire et à 40,8 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi trimestriellement, et une estimation de son évolution est fournie lors du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). Cependant, la Société a l'intention de maintenir un taux d'endettement adéquat sur le long terme, de l'ordre de 45 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 22,0 millions € au 31 décembre 2025.

Au 31 décembre 2025, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique, irlandais ou espagnol en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne ou en Finlande, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. Au 31 décembre 2025, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 2 % et le ratio entre les actifs grevés par des sûretés et le total des actifs consolidés était de 4 %. Il est possible que des hypothèques supplémentaires soient accordées.

Note annexe 35.2 : Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires financiers qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions européennes. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 31.

Au 31 décembre 2025, le Groupe a utilisé ses lignes de crédit bancaire confirmées, son programme de billets de trésorerie à moyen terme et ses obligations à concurrence de 2.005 millions € (31 décembre 2024 : 2.204 millions €) sur un total de 3.232 millions €. Le solde disponible est suffisant pour financer les besoins à court terme ainsi que les projets existants jusqu'à la fin de l'exercice 2026. Le plan financier pour l'exercice 2026 comprend des hypothèses limitées relatives à des acquisitions et à des paiements dans le cadre du pipeline de projets de développement s'élevant à environ 250 millions €.

Aedifica vise à diversifier davantage ses sources de financement. À cette fin, la Société a lancé en 2018 un programme d'émission de billets de trésorerie à différentes échéances. Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son propre nom. Le programme de billets de trésorerie à court terme est entièrement couvert par les montants disponibles sur les lignes de crédit confirmées à long terme. Au 31 décembre 2025, les billets de trésorerie à moyen terme représentaient 87 millions € (31 décembre 2024 : 87 millions €). En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès une émission d'obligations (« USPP ») de 180 millions £ par un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des États-Unis, du Royaume-Uni et du Canada et sa première émission obligataire durable pour un montant de 500 millions.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des SIR, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est faible (sauf en cas de circonstances imprévues), même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, Aedifica est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements (covenants) qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR), calculé sur la base de la définition figurant dans le prospectus de l'obligation de durabilité d'Aedifica (« Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultat consolidé) divisé par « Charges d'intérêts nettes » (ligne XXI)), doit être au moins égal à 2,0x. Au 31 décembre 2025, le ratio est de 6,2x (31 décembre 2024 : 6,2x).

En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que, selon l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle de la Société.

Au 31 décembre 2025, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 534 millions € de capital échéant dans l'année, 1.304 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 650 millions € échéant à plus de 5 ans ; et de 23 millions € d'intérêts échéant dans l'année (31 décembre 2024 : 435 millions € de capital et 27 millions € d'intérêts échéant dans l'année).

Les flux de trésorerie contractuels non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont analysés dans le tableau ci-dessous.

Les flux de trésorerie futurs non actualisés ne tiennent compte que des jambes fixes des dérivés et n'incorporent les jambes variables des dérivés que dans le cas où le fixing est déjà connu le 31 décembre 2025.

Au 31/12/2025 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-300	-1.928	-2.279	-4.507
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-6.776	-48.503	-4.504	-59.783

Au 31/12/2024 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-151	-2.241	-2.606	-4.998
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.542	-46.913	-6.387	-54.842

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 35.3 : Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte une grande partie de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de bénéficier de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de ses emprunts lorsque la courbe des taux d'intérêt n'est pas inversée. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier (existant ou hautement probable). Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Aedifica a élargi et augmenté son ratio de couverture en concluant de nouveaux swaps à départ différé (forward starting swaps) et quelques caps pour couvrir le risque de taux. De plus, l'USPP et l'émission d'obligations de référence ont rééquilibré la composition de la dette à taux fixe et variable. Les emprunts bancaires à taux variable libellés en livres sterling émis en juillet 2022 ont été entièrement convertis par le biais d'un swap en emprunts à taux fixe. Au 31 décembre 2025, la dette financière est couverte contre le risque de taux à hauteur de 88,3 %, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 3,8 ans.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs.

A titre d'exemple : en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2026 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 24,8 millions € au 31 décembre 2026. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 2,4 million €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (« interest rate swaps » et « caps »). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport financier et en note annexe 32. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; cependant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice des dites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait qu'au minimum 60 % de l'endettement est couvert par des « interest rate swaps » (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des « caps ». Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (poste du bilan intitulé « 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 »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 32.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased costs » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe. Toutefois, cela ne peut être considéré comme une garantie pour l'avenir.

Quelques prêts prévoient une augmentation de la marge de crédit si le taux d'endettement dépasse 50 %. Tous les prêts liés à la durabilité prévoient, en fonction des objectifs annuels des indicateurs clés de performance de durabilité, un petit ajustement de la marge, qui peut donc être positif, négatif ou nul.

Note annexe 35.4 : Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un contrat de financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence nationales et européennes pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis, étant entendu que le risque de contrepartie ne peut être exclu et que la défaillance d'une ou plusieurs contreparties de financement ou de couverture d'Aedifica pourrait avoir un impact négatif sur le patrimoine, l'exploitation, la situation financière et les perspectives de la Société.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou « material adverse changes ») pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe.

Note annexe 35.5 : Risque de change

Aedifica réalise son chiffre d'affaires et encourt ses charges dans la zone euro et également en livres sterling depuis l'acquisition du portefeuille au Royaume-Uni le 1^{er} février 2019. Les fluctuations futures du cours de change peuvent affecter la valeur des immeubles de placement, les revenus locatifs et le résultat net d'Aedifica, exprimés en euros. Une variation de 1 point de base du taux de change EUR/GBP a un impact d'environ 11,4 millions € sur la juste valeur des immeubles de placement du Groupe au Royaume-Uni, d'environ 0,8 million € sur les revenus locatifs annuels du Groupe et d'environ 0,8 million € sur son résultat net.

Aedifica a financé en partie son portefeuille britannique par une émission obligataire en livres sterling. Cette émission obligataire de 180 millions £ a été réalisée début 2021 par le biais d'un placement privé (170 millions £ avec une échéance de 7 ans et 10 millions £ avec une échéance de 12 ans). Parallèlement, 160 millions £ de prêts bancaires ont été tirés en juillet 2022. Ces emprunts bancaires, ainsi que l'emprunt obligataire susmentionné, constituent une couverture naturelle partielle de ces fluctuations du bilan et limite l'impact sur le taux d'endettement.

Une politique active de couverture est en place pour limiter le risque de change EUR/GBP et son impact sur la performance d'Aedifica, lorsque cela est jugé nécessaire. Cette politique de couverture tient compte, entre autres, de la volatilité du taux de change, qui fait l'objet d'un suivi régulier, et du coût de couverture (qui lui-même dépend de différents éléments). Toutefois, une politique de couverture active ne peut éliminer complètement le risque de change et la Société demeure donc exposée à ce risque. Si l'évolution du taux de change n'était pas couverte, la Société pourrait être exposée à une baisse des revenus locatifs et à une hausse des charges, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur son patrimoine, son exploitation, sa situation financière et ses perspectives.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 36 : Eléments éventuels et engagements

Le conseil d'administration évalue les engagements et recourt à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat ; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

Note annexe 36.1 : Engagements

Nom	Pays	Type	Progrès	Budget ¹ (en million €)
Am Parnassturm	DE	Rénovation	En cours (forward funding)	5
Coham	BE	Extension & rénovation	En cours (forward funding)	17
Crumlin	IE	Construction	En cours (forward funding)	34
Finlande – « crèches »	FI	Construction	En cours (forward funding)	11
Finlande – « maisons de repos »	FI	Construction	En cours (forward funding)	53
Finlande – « autre »	FI	Construction	En cours (forward funding)	6
Homefield	UK	Acquisition	Forward purchase	14
Kilcoole	IE	Construction	En cours (forward funding)	25
Lavender Villa	UK	Extension	En cours (forward funding)	7
Limerick cancer centre	IE	Construction	En cours (forward funding)	27
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	En cours (forward funding)	29
Sinnehiem	NL	Acquisition	Acquisition sous conditions suspensives	13
Sligo Finisklin Road ²	IE	Construction	En cours (forward funding)	16
St. Joseph's	UK	Extension	En cours (forward funding)	3
The Mount	UK	Construction	En cours (forward funding)	16
TOTAL				276

Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple le paiement d'un supplément de prix (« earn out »), après l'achèvement d'un établissement de soins en respectant le budget maximum accordé par Aedifica.

Note annexe 36.2 : Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Au total, cela concerne environ 1 % de l'ensemble des actifs.

2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société

Aedifica bénéficie des garanties données par les cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert, telles que l'intégrité du bien, les garanties fiscales, les contreparties éventuelles, etc. comme prévu contractuellement.

Note annexe 36.3 : Actifs éventuels

3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

Aedifica bénéficie de garanties locatives (conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable) sous forme de garanties bancaires, de dépôts bancaires restreints ou de cautionnements qui représentent généralement 3 à 6 mois de revenus locatifs.

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition (sous quelque forme que ce soit), Aedifica obtient des déclarations et des sûretés conformes aux pratiques du marché.

Note annexe 36.4 : Autres

4.1 Diverses options

- Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux exploitants de ses sites. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses/baux qui ont été accordées aux exploitants de ses sites.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

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 informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).

2. Ce projet a été réceptionné après le 31 décembre 2024 (voir note annexe 38)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 37 : Acquisitions & cessions d'immeubles de placement

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice 2025 – détaillées dans la section 1.1 du chapitre « Financial review » – sont les suivantes :

ACQUISITIONS	Valorisation des immeubles à la juste valeur ¹ (en million €)	Date d'acquisition ²	Mode d'intégration
Belgique			
Beerzelhof	0	01/04/2025	Acquisition d'un appartement dans une résidence services
Allemagne			
Harburg	11	31/12/2025	Acquisition d'un immeuble
Seniorenheim an der Alten Saline	12	31/12/2025	Acquisition d'un immeuble
Pays-Bas			
De Kroon	12	30/10/2025	Acquisition d'un immeuble
Finlande			
Koy Kirkkonummen Amandantie	7	03/06/2025	Acquisition d'un immeuble
Koy Tampereen Kanavanportti	13	03/06/2025	Acquisition d'un immeuble
Koy Kantakylän-Salpa	4	03/06/2025	Acquisition d'un immeuble
Koy Kuopion Retiisikatu 3	3	03/06/2025	Acquisition d'un immeuble
Koy Tuusulan Kappalaisenkaari 22	4	03/06/2025	Acquisition d'un immeuble
As Oy Kuopion Lönnrotinkatu 36	11	03/06/2025	Acquisition d'un immeuble
Helsinki Radiokatu	0	26/02/2025	Acquisition d'un projet
Joensuu Suppakuja	0	03/07/2025	Acquisition d'un projet
Rovaniemi Koivuojankatu	1	03/07/2025	Acquisition d'un projet
Vihti Puhurikuja	1	25/09/2025	Acquisition d'un projet
Seinäjoki Axel Mörnenkatu	0	24/10/2025	Acquisition d'un projet
Turku Työnjohtajankatu	1	12/11/2025	Acquisition d'un projet
Kuopio Pirtinkaari	1	18/11/2025	Acquisition d'un projet
Seinäjoki Pikkukäpälä	1	18/11/2025	Acquisition d'un projet
Irlande			
Crumlin	3	31/12/2025	Acquisition d'un projet
Kilcoole	2	19/12/2025	Acquisition d'un projet
Espagne			
Novaedat Mutxamel	8	18/09/2025	Acquisition d'un immeuble
TOTAL	95		

1. Pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis.
2. Et d'intégration en résultat.
3. La cession de la maison de repos Park Residenz à Neumünster (Allemagne), déjà mentionnée dans le rapport annuel 2024, a été finalisée le 5 février 2026.

Les principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

CESSIONS	Date	Prix de vente (en million €)
Allemagne³		4,2
Am Bäkepark	21/10/2025	
Pays-Bas		24,5
Huize Ter Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	06/03/2025	
Zorgresidentie Mariëndaal	01/07/2025	
Royaume-Uni & Îles Anglo-Normandes		8,0
St. Joseph's Flats	08/05/2025	
Church View	31/10/2025	
Suède		90,9
Gråmunkehöga 3:2	14/02/2025	
Heby 3:17	14/02/2025	
Bivägen	14/02/2025	
Vallby 28:2	14/02/2025	
Bälinge Lövsta 9:19	14/02/2025	
Sunnersta 120:2 & 120:4	14/02/2025	
Bälinge Lövsta 10:140	14/02/2025	
Almungeberg 1:21	14/02/2025	
Hässlinge 2:3 1 (Lillkyrka 1)	14/02/2025	
Hässlinge 2:3 2	14/02/2025	
Nyby 3:68	14/02/2025	
Emmekalv 4:325	14/02/2025	
Hovsta Gryt 7:2	14/02/2025	
Steglitsan 2	14/02/2025	
Västlunda 2:12	14/02/2025	
Anderbäck 1:60	14/02/2025	
Törsjö 3:204	14/02/2025	
Saga 2	14/02/2025	
Almungeberg 1:22	14/02/2025	
Singö 10:2	14/02/2025	
Bergshammar Ekeby 6:66	14/02/2025	
Fanna 24:19	14/02/2025	
Borggård 1:553	14/02/2025	
Norby 31:78	14/02/2025	
Mesta 6:56	31/03/2025	
Östhamra 1:52	31/03/2025	
Paradiset 2	31/03/2025	
Kalleberga 8:269	31/03/2025	
Eds Prästgård 1:115	31/03/2025	
Sittesta	31/03/2025	
TOTAL		127,6

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 38 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan (voir également la section 1.2 du chapitre « Financial review ») jusqu'au 16 mars 2026 inclus, date de clôture du présent rapport.

Nom	Date	Transaction	Pays	Localisation
Mikkeli Pehtorintie	08/01/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Mikkeli
Stadtlohn	19/01/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	DE	Stadtlohn
Pirkkala Pereensaarentie	26/01/2026	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Pirkkala
Vihti Puhurikuja	13/02/2026	Achèvement d'un projet de développement	FI	Vihti
Sligo Finisklin Road	20/02/2026	Achèvement d'un projet de développement	IE	Sligo
Cofinimmo SA	10/03/2026	Acquisition de 30.312.595 actions Cofinimmo dans le cadre de l'offre d'échange d'Aedifica' (voir pages 13-14)		
Relèvement de la note de crédit	13/10/2026	S&P Global a relevé les notes de crédit d'Aedifica de BBB à BBB+ à la suite du succès de l'offre publique d'échange visant Cofinimmo		

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 39 : Listes des filiales, entreprises associées et co-entreprises

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 3:104 et 3:156 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Depuis l'exercice 2021, les filiales néerlandaises d'Aedifica SA font usage de l'exemption prévue à l'article 2:403 du Code civil néerlandais. Par conséquent, les sociétés néerlandaises sont dispensées de déposer des états financiers individuels auprès du registre du commerce aux Pays-Bas.

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)
Aedifica Invest SA	Belgique ¹	Filiale	0879.109.317	100
Immobe SA	Belgique	Entr. associée	0697.566.095	25 ¹²
AED GVBF 1 SA	Belgique	Filiale	1003.556.060	100
AED GVBF 2 SA	Belgique	Filiale	1003.556.654	100
AED GVBF 3 SA	Belgique	Filiale	1003.557.347	100
AED GVBF 4 SA	Belgique	Filiale	1003.557.644	100
AED GVBF 5 SA	Belgique	Filiale	1003.552.201	100
AED GVBF 6 SA	Belgique	Filiale	1003.553.090	100
AED GVBF 7 SA	Belgique	Filiale	1003.553.684	100
AED GVBF 8 SA	Belgique	Filiale	1003.554.377	100
AED GVBF 9 SA	Belgique	Filiale	1003.554.674	100
AED GVBF 10 SA	Belgique	Filiale	1003.554.971	100
AED GVBF 11 SA	Belgique	Filiale	1003.555.169	100
Le Douaire Invest SRL	Belgique	Filiale	0419.225.882	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH&Co. KG	Allemagne ²	Filiale	HRA52370	94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Allemagne	Filiale	HRA53405	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB118227	94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB121918	94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB124454	94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Allemagne	Filiale	HRB124095	94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co. KG	Allemagne	Filiale	HRA52371	94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Allemagne	Filiale	HRB117957	94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Allemagne	Filiale	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Allemagne	Filiale	HRB100562	100
Aedifica Luxembourg I SCS	Luxembourg ³	Filiale	B128048	94 ¹³
Aedifica Luxembourg II SCS	Luxembourg	Filiale	B139725	94 ¹³
Aedifica Luxembourg III SCS	Luxembourg	Filiale	B143704	94 ¹³
Aedifica Luxembourg IV SCS	Luxembourg	Filiale	B117441	94 ¹³
Aedifica Luxembourg V SCS	Luxembourg	Filiale	B117445	94 ¹³
Aedifica Luxembourg VI SCS	Luxembourg	Filiale	B132154	94 ¹³
Aedifica Luxembourg VII SCS	Luxembourg	Filiale	B117438	94 ¹³
Aedifica Luxembourg VIII SCS	Luxembourg	Filiale	B117437	94 ¹³
Aedifica Nederland BV	Pays-Bas ⁴	Filiale	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Pays-Bas	Filiale	75102099	100
Aedifica Nederland 3 BV	Pays-Bas	Filiale	77636309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Pays-Bas	Filiale	81056664	100
Aedifica Nederland Services BV	Pays-Bas	Filiale	75667800	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Pays-Bas	Filiale	80885551	100
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Pays-Bas	Filiale	84354267	75 ¹⁴

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey ⁵	Filiale	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Filiale	123699	100
Aedifica JE (Charrieres) Ltd	Jersey	Filiale	122808	100
Aedifica JE (Holdings) Ltd	Jersey	Filiale	103669	100
Aedifica JE (St Josephs) Ltd	Jersey	Filiale	9244	100
AED UK Holdings Ltd	Royaume-Uni ⁶	Filiale	15426625	100
Aedifica UK Ltd	Royaume-Uni	Filiale	12351073	100
Aed Finance 1 Ltd	Royaume-Uni	Filiale	12352308	100
Aed Finance 2 Ltd	Royaume-Uni	Filiale	12352800	100
Aedifica UK Management Ltd	Royaume-Uni	Filiale	04797971	100
Aedifica UK (Amphill) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11159774	100
Aedifica UK (Biddenham) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13483907	100
Aedifica UK (Bradford) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11278772	100
Aedifica UK (Congleton) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	10806474	100
Aedifica UK (Dawlish) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13483857	100
Aedifica UK (Hailsham) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11159930	100
Aedifica UK (Hessle) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	10674329	100
Aedifica UK (Lincoln) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13449716	100
Aedifica UK (Marston) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	13816311	100
Aedifica UK (Sapphire) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	09461514	100
Aedifica UK (Scarborough) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	07295828	100
Aedifica UK (Shrewsbury) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	07097091	100
Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd ¹⁵	Royaume-Uni	Filiale	07193610	100
Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd ¹⁵	Royaume-Uni	Filiale	07193618	100
Aedifica UK (Whitechapel) Ltd	Royaume-Uni	Filiale	11465472	100
Aedifica IM (Port Erin) Ltd	Île de Man ⁷	Filiale	013517v	100
Hoivatilat Oyj	Finlande ⁸	Filiale	2241238-0	100
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	Finlande	Filiale	3192647-1	100
Koy Äänekosken Ääneniementie	Finlande	Filiale	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finlande	Filiale	2875205-2	100
Koy Espoon Falläkerinrinne	Finlande	Filiale	2620688-3	100
Koy Espoon Finnoonkartanonkatu	Finlande	Filiale	2932623-1	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finlande	Filiale	2755334-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finlande	Filiale	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finlande	Filiale	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finlande	Filiale	3117665-8	100
Koy Espoon Meriviitantie	Finlande	Filiale	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finlande	Filiale	2787263-4	100
Koy Espoon Palstalaisentie 4	Finlande	Filiale	3309285-3	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finlande	Filiale	3194972-9	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finlande	Filiale	2669018-5	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finlande	Filiale	2748087-6	100
Koy Euran Käräjämäentie	Finlande	Filiale	2842931-9	100
Koy Hakalahden Majakka	Finlande	Filiale	2668724-2	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finlande	Filiale	3175924-7	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finlande	Filiale	2826099-8	100
Koy Jyväskylän Toivonlenkki	Finlande	Filiale	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finlande	Filiale	2669024-9	100

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)	NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)
Koy Haminan Lepikönranta	Finlande	Filiale	2988685-3	100	Koy Keravan Palopellonkatu 6 B	Finlande	Filiale	2999369-1	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finlande	Filiale	2752188-5	100	Koy Keravan Pianosoittajankatu	Finlande	Filiale	3368773-4	100
Koy Helsingin Kansantie	Finlande	Filiale	3214270-8	100	Koy Keuruun Tehtaantie	Finlande	Filiale	2877302-1	100
Koy Helsingin Käräjätuvantie	Finlande	Filiale	3287010-7	100	Koy Kirkkonummen Amandantie	Finlande	Filiale	2954521-5	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finlande	Filiale	3323987-8	100	Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finlande	Filiale	2692080-9	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finlande	Filiale	3287009-4	100	Koy Kokkola Kruunupyyntie	Finlande	Filiale	3349210-1	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finlande	Filiale	3279404-4	100	Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finlande	Filiale	2955766-2	100
Koy Helsingin Landbontie	Finlande	Filiale	3270229-3	100	Koy Kokkolan Kaarjelankatu 68	Finlande	Filiale	2668743-7	100
Koy Helsingin Mikkolantie	Finlande	Filiale	0643128-2	100	Koy Kouvolan Vanha Ouluntie	Finlande	Filiale	2771913-8	100
Koy Helsingin Pakarituvantie	Finlande	Filiale	3131782-8	100	Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finlande	Filiale	2225111-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finlande	Filiale	3481518-7	100	Koy Kotkan Särnäjäjänkatu 6	Finlande	Filiale	3169793-9	100
Koy Kuopion Leinikinkatu	Finlande	Filiale	3270230-6	100	Koy Kouvolan Kaartokuja	Finlande	Filiale	2697590-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä3	Finlande	Filiale	3009977-7	100	Koy Kouvolan Lauttakatu	Finlande	Filiale	3540128-5	100
Koy Hollolan Kulmalantie 2	Finlande	Filiale	3354537-3	100	Koy Kouvolan Rannikkotie	Finlande	Filiale	2941695-8	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finlande	Filiale	2749865-4	100	Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finlande	Filiale	2955751-5	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finlande	Filiale	2840090-3	100	Koy Kouvolan Vainiolankuja	Finlande	Filiale	3134903-7	100
Koy Iisalmen Kangaslamminatie	Finlande	Filiale	2826102-6	100	Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Finlande	Filiale	2543325-9	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finlande	Filiale	2882785-1	100	Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finlande	Filiale	2837113-7	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finlande	Filiale	3005776-1	100	Koy Kuopion Lönnrotinkatu	Finlande	Filiale	2833969-8	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finlande	Filiale	2917923-5	100	Koy Kuopion Männistönkatu	Finlande	Filiale	3127190-3	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finlande	Filiale	2911674-4	100	Koy Kuopion Opistokuja 3	Finlande	Filiale	3176660-7	100
Koy Järvenpään Uudenmaantie	Finlande	Filiale	3279405-2	100	Koy Kuopion Pirtinkaari	Finlande	Filiale	2873993-1	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finlande	Filiale	2774063-1	100	Koy Kuopion Pirtinkaari 22	Finlande	Filiale	3456005-7	100
Koy Joensuun Suppakuja	Finlande	Filiale	3472007-3	100	Koy Kuopion Portti A2	Finlande	Filiale	2874104-6	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finlande	Filiale	2932895-8	100	Koy Kuopion Rantaraitti	Finlande	Filiale	2770280-3	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finlande	Filiale	2763296-4	100	Koy Kuopion Retiisikatu	Finlande	Filiale	2861508-2	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finlande	Filiale	3172893-4	100	Koy Kuopion Sipilinkatu	Finlande	Filiale	2509836-6	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finlande	Filiale	3174128-2	100	Koy Kuopion Torpankatu	Finlande	Filiale	3338477-6	100
Koy Jyväskylän Lahjaharjuntie	Finlande	Filiale	3207143-6	100	Koy Lahden Jahtikatu	Finlande	Filiale	2861249-8	100
Koy Jyväskylän Linnantie	Finlande	Filiale	3582993-5	100	Koy Lahden Kurenniityntie	Finlande	Filiale	3008794-4	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finlande	Filiale	2816983-6	100	Koy Lahden Makarantie	Finlande	Filiale	2988683-7	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finlande	Filiale	2575556-5	100	Koy Lahden Piisamikatu	Finlande	Filiale	2861251-9	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finlande	Filiale	2923254-2	100	Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finlande	Filiale	2675831-1	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finlande	Filiale	2850306-4	100	Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finlande	Filiale	2675827-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finlande	Filiale	2639227-6	100	Koy Laihian Jarrumiehentie	Finlande	Filiale	2798400-3	100
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	Finlande	Filiale	2960547-6	100	Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finlande	Filiale	2877591-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finlande	Filiale	2838030-8	100	Koy Lappeenrannan Tyysterniementie	Finlande	Filiale	3532486-5	100
Koy Kajaanin Erätie	Finlande	Filiale	2749663-2	100	Koy Laukaan Hytösenkuja	Finlande	Filiale	2681456-3	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finlande	Filiale	2951667-6	100	Koy Laukaan Peurungantie	Finlande	Filiale	2821700-9	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finlande	Filiale	2681416-8	100	Koy Laukaan Saratie	Finlande	Filiale	2896187-4	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finlande	Filiale	3164208-1	100	Koy Kokkolan Kimalaisenpolku	Finlande	Filiale	3266246-3	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finlande	Filiale	2262908-8	100	Koy Limingan Kauppakaari	Finlande	Filiale	2553773-6	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finlande	Filiale	2688361-4	100	Koy Limingan Saunarannantie	Finlande	Filiale	3267223-1	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finlande	Filiale	2940754-1	100	Koy Lohjan Ansatie	Finlande	Filiale	2768296-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finlande	Filiale	2224949-9	100	Koy Lohjan Porapojankuja	Finlande	Filiale	3130512-2	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finlande	Filiale	3112115-5	100	Koy Lohjan Sahapiha	Finlande	Filiale	3132701-4	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finlande	Filiale	3256470-8	100	Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Finlande	Filiale	2887703-1	100
Koy Keravan Männiköntie	Finlande	Filiale	2774061-5	100	Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finlande	Filiale	2648698-5	100

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)	NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)
Koy Mäntsälän Liedontie	Finlande	Filiale	2505670-5	100	Koy Porin Kerhotie 1	Finlande	Filiale	3145625-4	100
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Finlande	Filiale	2761813-4	100	Koy Porin Koekatu	Finlande	Filiale	2835076-6	100
Koy Maskun Ruskontie	Finlande	Filiale	2610017-3	100	Koy Porin Ojantie	Finlande	Filiale	2625961-9	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finlande	Filiale	2915481-2	100	Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finlande	Filiale	2760328-2	100
Koy Mikkelin Pehtorintie	Finlande	Filiale	3540129-3	100	Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finlande	Filiale	2951666-8	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finlande	Filiale	3004499-5	100	Koy Porvoon Peippolankuja	Finlande	Filiale	2588814-9	100
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finlande	Filiale	2864738-3	100	Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finlande	Filiale	2746305-6	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finlande	Filiale	2839320-5	100	Koy Raahen Kirkkokatu	Finlande	Filiale	3143874-2	100
Koy Mynämäen Opintie	Finlande	Filiale	2957425-1	100	Koy Raahen Palokunnanhovi	Finlande	Filiale	2326426-0	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finlande	Filiale	1056103-9	100	Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finlande	Filiale	2917887-3	100
Koy Nokian Luhtatie	Finlande	Filiale	2882228-4	100	Koy Raision Tenavakatu	Finlande	Filiale	2553772-8	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finlande	Filiale	2772561-8	100	Koy Riihimäen Jyrätie	Finlande	Filiale	2956737-7	100
Koy Nokian Tähtisumunkatu	Finlande	Filiale	3328037-9	100	Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finlande	Filiale	3100848-6	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finlande	Filiale	2720339-3	100	Koy Rovaniemen Koivuojankatu	Finlande	Filiale	3472006-5	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finlande	Filiale	2415548-8	100	Koy Rovaniemen Koulukaari	Finlande	Filiale	3239963-4	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finlande	Filiale	3202629-9	100	Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finlande	Filiale	2994385-4	100
Koy Nurmijärven Ratakujat	Finlande	Filiale	2807462-6	100	Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finlande	Filiale	2838821-1	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finlande	Filiale	2750819-7	100	Koy Rovaniemen Muonakuja	Finlande	Filiale	3110312-5	100
Koy Oulun Isopurjeentie 3	Finlande	Filiale	2255743-2	100	Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finlande	Filiale	2865638-6	100
Koy Oulun Jahtivou dintie	Finlande	Filiale	2759228-8	100	Koy Rovaniemen Rakkakiventie 2	Finlande	Filiale	3560758-2	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finlande	Filiale	3217953-5	100	Koy Rovaniemen Ritarinne	Finlande	Filiale	2754616-9	100
Koy Oulun Kihokkittie	Finlande	Filiale	3504841-8	100	Koy Rovaniemen Santamäentie	Finlande	Filiale	3008789-9	100
Koy Oulun Mäntypellonpolku	Finlande	Filiale	3182688-4	100	Koy Ruskon Päällistönmäentie	Finlande	Filiale	2789540-6	100
Koy Oulun Pateniemenranta	Finlande	Filiale	2930852-7	100	Koy Salon Linnankoskentie	Finlande	Filiale	3330201-3	100
Koy Oulun Pikku-likankatu	Finlande	Filiale	3455992-9	100	Koy Salon Papinkuja	Finlande	Filiale	3155224-6	100
Koy Oulun Raamipolku	Finlande	Filiale	2798361-7	100	Koy Seinäjoen Axel Mörnen katu	Finlande	Filiale	3559433-9	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finlande	Filiale	3008792-8	100	Koy Seinäjoen Kutojankatu	Finlande	Filiale	2779544-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finlande	Filiale	3100847-8	100	Koy Seinäjoen Pikkukäpälä	Finlande	Filiale	3472541-3	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finlande	Filiale	2899591-9	100	Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finlande	Filiale	2934834-2	100
Koy Oulun Siilotie	Finlande	Filiale	3006511-2	100	Koy Siilinjärven Risulantie	Finlande	Filiale	2854061-5	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finlande	Filiale	3311639-2	100	Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finlande	Filiale	2479104-6	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finlande	Filiale	3311641-3	100	Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finlande	Filiale	2878144-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finlande	Filiale	3311642-1	100	Koy Sipoon Aarretie	Finlande	Filiale	2870619-5	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finlande	Filiale	2920514-9	100	Koy Sotkamon Härkökivenkatu	Finlande	Filiale	3314858-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finlande	Filiale	3331416-1	100	Koy Sotkamon Kirkkotie	Finlande	Filiale	2917890-2	100
Koy Oulun Ukkoherrantie A	Finlande	Filiale	3141465-2	100	Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finlande	Filiale	2648697-7	100
Koy Oulun Ukkoherrantie B	Finlande	Filiale	2781801-3	100	Koy Tampereen Sisunaukio	Finlande	Filiale	2355346-8	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finlande	Filiale	3302679-2	100	Koy Tampereen Teräskatu	Finlande	Filiale	3284989-3	100
Koy Oulun Vaaranpiha	Finlande	Filiale	3146139-5	100	Koy Tampereen Verstaankatu	Finlande	Filiale	1517457-2	100
Koy Oulun Valjastie	Finlande	Filiale	3139840-2	100	Koy Teuvan Tuokkolantie 14	Finlande	Filiale	2225109-7	100
Koy Oulun Vihannestie	Finlande	Filiale	3127183-1	100	Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finlande	Filiale	2816984-4	100
Koy Oulun Villa Sulka	Finlande	Filiale	2695880-7	100	Koy Turun Lemmontie	Finlande	Filiale	2551472-9	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finlande	Filiale	2853714-1	100	Koy Turun Lukkosepänkatu	Finlande	Filiale	2842686-3	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finlande	Filiale	2903250-8	100	Koy Turun Malin Trällinkuja	Finlande	Filiale	3171440-1	100
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	Finlande	Filiale	2860057-7	100	Koy Turun Paltankatu	Finlande	Filiale	2845199-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finlande	Filiale	2593596-1	100	Koy Turun Teollisuuskatu	Finlande	Filiale	2729980-7	100
Koy Pirkkalan Pereensaarentie 2	Finlande	Filiale	3562190-7	100	Koy Turun Työnjohtajankatu	Finlande	Filiale	3468969-4	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finlande	Filiale	2808085-8	100	Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finlande	Filiale	2660277-1	100

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Capital détenu (en %)
Koy Turun Vakiniituntie	Finlande	Filiale	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkierto	Finlande	Filiale	3005414-9	100
Koy Tuusulan Kappalaisenkaari	Finlande	Filiale	3230075-3	100
Koy Tuusulan Lillynkuja	Finlande	Filiale	3335638-8	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finlande	Filiale	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finlande	Filiale	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finlande	Filiale	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finlande	Filiale	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finlande	Filiale	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finlande	Filiale	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie 22	Finlande	Filiale	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu 10	Finlande	Filiale	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finlande	Filiale	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finlande	Filiale	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finlande	Filiale	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie 14	Finlande	Filiale	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finlande	Filiale	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finlande	Filiale	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finlande	Filiale	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finlande	Filiale	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finlande	Filiale	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finlande	Filiale	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finlande	Filiale	2691248-9	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finlande	Filiale	2616455-6	100
Koy Vihdin Puhurikuja	Finlande	Filiale	3507091-4	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finlande	Filiale	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finlande	Filiale	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finlande	Filiale	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finlande	Filiale	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finlande	Filiale	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Suède ⁹	Filiale	559169-2461	100
Aedifica Ireland Ltd	Irlande ¹⁰	Filiale	683400	100
Edge Fusion Ltd	Irlande	Filiale	614415	100
Enthree Ltd	Irlande	Filiale	683028	100
JKP Nursing Home Ltd	Irlande	Filiale	483964	100
Millennial Generation Ltd	Irlande	Filiale	607665	100
Prudent Capital Ltd	Irlande	Filiale	562309	100
Solcrea Ltd	Irlande	Filiale	614470	100
AED RE Espana 1 SLU	Espagne ¹¹	Filiale	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Espagne	Filiale	B91643411	100

- Hormis Immo SA (établie à Avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles), les entités belges sont établies à Rue Belliard 40 bte 11 in 1040 Bruxelles (Belgique).
- Les entités allemandes sont établies à Eschersheimer Landstraße 14 à 60322 Frankfurt am Main (Allemagne).
- Les entités luxembourgeoises sont établies à rue Guillaume J. Kroll 12 C à 1882 Luxembourg (Luxembourg).
- Les entités néerlandaises sont établies à Amstelplein 54 à 1096 BC Amsterdam (Pays-Bas).
- Les entités de Jersey sont établies à 47 Esplanade à St. Helier JE1 0BD (Jersey).
- Toutes les entités basées au Royaume-Uni, à l'exception de Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd et Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd, sont établies à 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Royaume-Uni).
- Les entités à l'Île de Man sont établies à Fort Anne, Douglas, IM1 5PD, Île de Man (Royaume-Uni).
- Les entités finlandaises sont établies à Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finlande).
- L'entité suédoise est établie à Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Suède).
- Les entités irlandaises sont établies à 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Irlande).
- Les entités espagnoles sont établies à Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Espagne).
- Les 75% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.
- Les 6% restants sont détenus par un investisseur indépendant à Aedifica.
- Les 25% restants sont détenus par un partenaire indépendant à Aedifica.
- Entité située à l'adresse C/O Teneo Financial Advisory Ltd, The Colmore Building, 20 Colmore Circus Queensway, Birmingham, B4 6AT, et actuellement en cours de liquidation.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 40 : Respect de contraintes du statut de SIR

(x 1.000 €)		31/12/2025	31/12/2024
Taux d'endettement consolidé (max. 65 %)			
Dettes financières non courantes		1.933.720	2.065.194
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	88.614	83.979
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	+	0	124
Dettes financières courantes	+	551.287	448.442
Autres passifs financiers courants (excepté instruments de couverture)	+	3.191	3.281
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	47.434	48.933
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	2.624.247	2.649.953
Total actif		6.477.123	6.463.824
Instruments de couverture	-	-40.831	-53.990
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	=	6.436.292	6.409.834
Taux d'endettement (en %)			
Capacité d'investissements - taux d'endettement 60 %		40,77%	41,34%
Capacité d'investissements - taux d'endettement 65 %		1.237.528	1.195.947
		1.559.343	1.516.439

Interdiction de placer plus de 20 % des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble d'actifs

Au 31 décembre 2025, le plus grand ensemble d'actifs exploités par un même locataire représente 9 % des actifs consolidés du Groupe et est exploité par le groupe Clariane (précédemment connu comme le groupe Korian).

Evaluation des immeubles de placement par des experts évaluateurs

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts évaluateurs : 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 BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Unlimited Company et Jones Lang LaSalle España SA.

Note annexe 41 : Juste valeur

Conformément à la norme IFRS 13, les éléments du bilan pour lesquels la juste valeur peut être calculée sont présentés, et ventilés en niveaux comme suit :

(x 1.000 €)	Catégorie	Niveau	31/12/2025		31/12/2024	
			Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
Actifs non courants						
Actifs financiers non courants			40.912	40.912	54.273	54.273
a. Instruments de couverture	C	2	40.831	40.831	53.990	53.990
b. Autres	A	2	80	80	283	283
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	C	2	22.049	22.049	31.586	31.586
Actifs courants						
Créances commerciales	A	2	17.469	17.469	19.526	19.526
Créances fiscales et autres actifs courants	A	2	9.074	9.074	11.334	11.334
Trésorerie et équivalents de trésorerie	A	1	21.952	21.952	18.451	18.451
Passifs non courants						
Dettes financières non courantes	A	2	-1.933.720	-1.841.724	-2.065.194	-1.950.181
Autres passifs financiers non courants						
a. Instruments de couvertures autorisés	C	2	-6.963	-6.963	-10.922	-10.922
b. Autres	A	2	-88.614	-88.614	-83.979	-83.979
Dettes commerciales et autres dettes non courantes	A	2	0	0	-124	-124
Passifs courants						
Dettes financières courantes	A	2	-551.287	-551.287	-448.442	-448.442
Dettes commerciales et autres dettes courantes	A	2	-47.434	-47.434	-48.933	-48.933
Autres passifs financiers courants	A	2	-3.191	-3.191	-3.281	-3.281

Les catégories en question suivent la classification prescrite par IFRS 9 :

- catégorie A : Actifs ou passifs financiers (y compris les débiteurs et les prêts) comptabilisés au coût amorti ;
- catégorie B : Actifs ou passifs comptabilisés à la juste valeur via le résultat net ;
- catégorie C : Actifs ou passifs obligatoirement évalués à la juste valeur via le résultat net.

Les instruments de couverture autorisés appartiennent à la catégorie C, à l'exception des instruments de couverture qui répondent aux exigences de la comptabilité de couverture (cf. IFRS 9), où les variations de juste valeur sont enregistrées dans les capitaux propres.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 42 : Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS et Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co KG à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres » (voir notes annexes 15 et 23).

Note annexe 43 : Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measure – APM)

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

Note annexe 43.1 : Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	6.022.722	5.935.278
+ Actifs détenus en vue de la vente	69.622	100.207
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.920	74.011
+ Réserve foncière	11.606	12.966
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.182.870	6.122.462
+ Projets de développement	102.351	95.677
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.285.221	6.218.139

Note annexe 43.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Revenus locatifs	360.954	338.138
- Effet des variations de périmètre	-25.136	-11.263
= Revenus locatifs à périmètre constant*	335.818	326.875

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 43.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

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

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

31/12/2025										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	72.950	64.555	41.276	87.912	68.686	1.100	23.849	626	-	360.954
Résultat locatif net (b)	72.646	64.616	41.135	88.001	68.678	1.099	23.849	477	-	360.501
Résultat immobilier (c)	72.598	64.617	41.360	88.000	69.151	1.089	23.852	477	4	361.148
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	4	348.557
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	-36.480	312.073
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,7%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										86,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										48.428

31/12/2024										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
SEGMENT RESULT										
Revenus locatifs (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Résultat locatif net (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Résultat immobilier (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,5%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.725

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 43.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
XX. Revenus financiers	1.616	971
XXI. Charges d'intérêts nettes	-50.236	-46.701
XXII. Autres charges financières	-5.675	-5.176
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-54.295	-50.906

Note annexe 43.5 : Coût moyen de la dette*

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.459.590	2.421.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-50.236	-46.701
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	0	324
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.593	1.429
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-48.643	-44.948
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-3.902	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-52.545	-48.462
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	2,1%	2,0%

Note annexe 43.6 : Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	312.073	290.256
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-50.236	-46.701
Le taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	6,2

Note annexe 43.7: Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes et courantes	2.485.007	2.513.636
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-21.952	-18.451
Dette nette (IFRS)	2.463.055	2.495.185
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM)¹	312.073	290.256
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.508	2.508
EBITDA (IFRS)	314.581	292.764
Dette nette / EBITDA	7,8	8,5

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.

1. TTM (« Trailing Twelve Months ») signifie que le calcul est basé sur les chiffres financiers des 12 derniers mois.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note annexe 43.8 : Capitaux propres

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.663.700	3.642.975
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-33.869	-43.214
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.629.831	3.599.761

Note annexe 43.9 : Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA (voir également le chapitre « Reporting selon les normes EPRA BPR » du présent rapport annuel en pages 188-199). Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM et sont calculés dans le chapitre EPRA susmentionné :

- **EPRA Earnings*** représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA Earnings* est calculé en note annexe 18 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).
- **EPRA Net Reinstatement Value*** représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.
- **EPRA Net Tangible Assets*** représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA NTA* suppose que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.
- **EPRA Net Disposal Value*** représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la Société-Mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. L'EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.
- **EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs)** et **EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs)** représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA.
- **EPRA LTV*** représente l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Comptes annuels statutaires abrégés

Les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 3:17 du Code des sociétés et des associations. La version intégrale des comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège.

Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA.

La distribution obligatoire prévue par la législation sur les SIR ne concerne que le résultat net ajusté tel qu'il apparaît dans les comptes annuels statutaires de la SIR (établis conformément aux normes IFRS). La circulaire FSMA du 2 juillet 2020 prévoit différentes options comptables pour la reconnaissance des filiales dans les comptes statutaires. Actuellement, Aedifica a opté pour le modèle « at cost » pour comptabiliser ses filiales. Cela signifie que les dividendes sont comptabilisés dans les états financiers statutaires lorsque le droit de la SIR à les recevoir est établi (IAS 27.12). Cela implique que les dividendes reçus sont alors inclus dans le résultat net de l'exercice de la SIR et, par conséquent, dans l'obligation de distribution.

2.1 Compte de résultats statutaire abrégé

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Revenus locatifs	105.547	102.831
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-264	-225
Résultat locatif net	105.283	102.606
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.952	2.168
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-1.995	-2.178
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-5	1
Résultat immobilier	105.235	102.597
IX. Frais techniques	-608	-1.366
X. Frais commerciaux	0	0
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-16	0
XII. Frais de gestion immobilière	549	1.226
XIII. Autres charges immobilières	93	103
Charges immobilières	18	-37
Résultat d'exploitation des immeubles	105.253	102.561
XIV. Frais généraux de la société	-19.928	-19.449
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	96	462
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	85.421	83.574
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	229	-430
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1.073	-25.936
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-37	0
Résultat d'exploitation	86.686	57.207
XX. Revenus financiers	196.155	168.243
XXI. Charges d'intérêts nettes	-40.669	-38.587
XXII. Autres charges financières	-9.168	-6.678
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-10.344	-15.737
Résultat financier	135.974	107.241
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-740	-929
Résultat avant impôt	221.920	163.520
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-6.877	-6.978
XXVI. Exit tax	-149	135
Impôt	-7.026	-6.843
Résultat net	214.893	156.677
Résultat de base par action (€)	4,52	3,29
Résultat dilué par action (€)	4,52	3,29

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.2 Etat du résultat global statutaire abrégé

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Résultat net	214.893	156.677
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	796	1.115
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
H. Autres éléments du résultat global. nets d'impôt ²	-1.270	-3.870
Résultat global	214.419	153.922

1. Correspond à la « Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture (coupons non échus) » telle que détaillée dans la note annexe 32.
2. Comprend principalement le transfert au compte de résultat des coupons échus sur les instruments de couverture et l'amortissement des produits dérivés déqualifiés (voir note annexe 32).

2.3 Bilan statutaire abrégé

ACTIF (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	0	0
B. Immobilisations incorporelles	587	1.029
C. Immeubles de placement	1.874.965	1.819.753
D. Autres immobilisations corporelles	2.266	2.597
E. Actifs financiers non courants	3.726.854	3.394.797
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	505	497
Total actifs non courants	5.605.177	5.218.673
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	10.900
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	10.198	9.748
E. Créances fiscales et autres actifs courants	50.572	476.112
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.569	6.539
G. Comptes de régularisation	10.038	16.406
Total actifs courants	73.377	519.705
TOTAL DE L'ACTIF	5.678.554	5.738.378

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission	1.719.001	1.719.001
C. Réserves	348.393	377.225
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	196.265	215.573
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	1.708
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	46.868	62.153
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	-5.640	-3.874
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	0	0
h. Réserve pour actions propres	-49	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-14.413	-11.284
m. Autres réserves	0	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	118.499	107.636
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.991	6.804
D. Résultat net de l'exercice	214.893	156.677
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.485.925	3.456.541

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	1.632.643	1.813.111
a. Etablissements de crédit	841.306	1.011.028
c. Autres	791.337	802.083
C. Autres passifs financiers non courants	13.936	18.124
a. Instruments de couvertures autorisés	7.302	10.921
b. Autres	6.634	7.203
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	19.393	16.405
Total des passifs non courants	1.665.972	1.847.640
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	505.121	405.776
a. Etablissements de crédit	55.121	125.726
c. Autres	450.000	280.050
C. Autres passifs financiers courants	1.077	1.112
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	15.239	21.197
a. Exit tax	82	0
b. Autres	15.157	21.197
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	5.219	6.112
Total des passifs courants	526.657	434.197
TOTAL DU PASSIF	2.192.628	2.281.837
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	5.678.554	5.738.378

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.4 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

(x 1.000 €)	01/01/2024	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2024
Capital	1.203.638	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	1.719.001
Réserves	484.463	0	0	-428	-2.754	-104.055	-1	0	0	377.225
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	266.180	0	0	0	0	-52.438	1.831	0	0	215.573
<i>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</i>	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
<i>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</i>	111.144	0	0	0	0	-48.991	0	0	0	62.153
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-4.470	0	0	0	0	596	0	0	0	-3.874
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-13.846	0	0	0	0	2.562	0	0	0	-11.284
<i>m. Autres réserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	116.170	0	0	0	0	-7.371	-1.163	0	0	107.636
<i>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</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	1	6.804
Résultat de l'exercice	62.621	0	0	0	156.677	-62.621	0	0	0	156.677
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.469.723	0	0	-428	153.923	-166.676	-1	0	0	3.456.541

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

(x 1.000 €)	01/01/2025	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2025
Capital	1.203.638	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	1.719.001
Réserves	377.225	0	0	410	-474	-28.768	0	0	-1	348.393
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	215.573	0	0	0	0	-19.308	0	0	0	196.265
<i>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</i>	1.708	0	0	0	-474	0	0	0	0	1.234
<i>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</i>	62.153	0	0	0	0	-15.285	0	0	0	46.868
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-3.874	0	0	0	0	-1.765	0	0	-1	-5.640
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-459	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-11.284	0	0	0	0	-3.129	0	0	0	-14.413
<i>m. Autres réserves</i>	-669	0	0	0	0	669	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	107.636	0	0	0	0	10.863	0	0	0	118.499
<i>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</i>	6.804	0	0	0	0	-813	0	0	0	5.991
Résultat de l'exercice	156.677	0	0	0	214.893	-156.677	0	0	0	214.893
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.456.541	0	0	410	214.419	-185.445	0	0	-1	3.485.925

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.5 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

La principale variation de l'affectation du résultat est liée à la variation de la juste valeur des instruments financiers (voir commentaires sur le résultat corrigé) et à la diminution des impôts différés en raison de la diminution de la juste valeur des actifs.

PROPOSITION D'AFFECTATION (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
A. Résultat net	214.893	156.677
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-6.802	-39.632
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	1.178	-19.309
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert à la 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 (-)	0	0
4. Transfert à la 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 (+)	0	0
5. Transfert à la 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 (-)	-10.344	-15.285
6. Transfert à la 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 (+)	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	5.816	-1.765
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-2.980	-3.129
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	669
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
12. Transfert à la 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	-472	-813
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er}	178.592	163.122
D. Rémunération du capital - autre que C	155.290	22.324
Rémunération proposée du capital (C + D) ¹	333.882	185.445
Résultat à reporter ¹	-112.187	10.864

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	1.203.638	1.203.638
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	565.068	565.068
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	197.443	196.265
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	1.708
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 (+/-)	36.524	46.868
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	177	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
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	5.991
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'article 7:212 du Code des sociétés et des associations	2.009.603	2.019.538
Actif net	3.485.925	3.456.541
Acompte sur dividende	0	0
Solde du dividende ¹	-333.882	-185.445
Actif net après distribution ¹	3.152.043	3.271.096
Marge restante après distribution ¹	1.142.440	1.251.558

1. Compte tenu également des nouvelles actions Aedifica émises le 10 mars 2026 dans le cadre de l'offre d'échange sur Cofinimmo, toutes donnant droit à l'intégralité du dividende de l'exercice 2025.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.6 Résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014

Le résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	214.893	156.677
Amortissements	784	917
Réductions de valeur	262	222
Autres éléments non monétaires	8.658	19.781
Résultat sur vente de biens immobiliers	-229	430
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-1.128	25.875
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat corrigé	223.240	203.902
Dénominateur (en actions) ¹	83.470.544	47.550.119
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION (en € par action) ¹	2,67	4,29
Acompte sur dividende	0	0
Solde du dividende ¹	333.882	185.445
Dividende total proposé ¹	333.882	185.445
RATIO DE DISTRIBUTION (MIN. 80 %) ¹	150%	91%

Le principal changement par rapport au résultat corrigé de l'année dernière concerne la juste valeur positive des immeubles de placement en 2025, par rapport à une juste valeur négative en 2024 (voir note annexe 10 pour plus de détails).

L'autre changement notable concerne les autres éléments non monétaires, et plus particulièrement la juste valeur des instruments financiers couvrant le risque de taux d'intérêt variable.

1. Compte tenu également des nouvelles actions Aedifica émises le 10 mars 2026 dans le cadre de l'offre d'échange sur Cofinimmo, toutes donnant droit à l'intégralité du dividende de l'exercice 2025.

2.7 État de variation des capitaux propres statutaire abrégé après affectation du résultat de l'exercice

(x 1.000 €)	Capitaux propres au 31/12/2025	Affectation proposée du résultat	Capitaux propres au 31/12/2025 après affectation proposée du résultat
Capital	1.203.638	0	1.203.638
Primes d'émission	1.719.001	0	1.719.001
Reserves	348.393	214.893	563.286
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	196.265	1.178	197.443
<i>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</i>	1.234	0	1.234
<i>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</i>	46.868	-10.344	36.524
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-5.640	5.816	177
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	0	0	0
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-49	0	-49
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-363	0	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-14.413	-2.980	-17.393
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	118.499	221.695	340.194
<i>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</i>	5.991	-472	5.519
Résultat de l'exercice	214.893	-214.893	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.485.925	0	3.485.925

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Informations complémentaires

HALMOLEN
MAISON DE REPOS
À ZOERSEL (BE)



1. Reporting selon les normes EPRA BPR
pages 188 > 199
2. Vérification externe
pages 200 > 211
3. Documents permanents
pages 212 > 224
4. Tableau des matières selon les normes EPRA sBPR
page 225
5. Tableau des matières selon les normes GRI
pages 226 > 227
6. Déclarations
pages 228 > 229
7. Lexique
pages 230 > 234

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. Reporting selon les normes EPRA BPR



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 31 décembre 2025, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,6 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 18,7 %.

En septembre 2025, Aedifica a obtenu pour la onzième fois de manière consécutive « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport annuel (exercice 2024). De cette manière, Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

1.1 Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

			31/12/2025	31/12/2024
EPRA Earnings*	Résultat provenant des activités opérationnelles. L'EPRA Earnings* représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA.	x 1.000 €	244.783	234.581
		€ / action	5,15	4,93
EPRA Net Reinstatement Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NRV* part de l'hypothèse que la société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la société.	x 1.000 €	4.141.246	4.111.151
		€ / action	87,09	86,46
EPRA Net Tangible Assets*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NTA* suppose que la société acquiert et vend des actifs, ce qui entraînerait la réalisation de certains impôts différés inévitables.	x 1.000 €	3.728.066	3.643.666
		€ / action	78,40	76,63
EPRA Net Disposal Value*	Valeur intrinsèque ajustée conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA en octobre 2019 pour application à partir des exercices débutant au 1 ^{er} janvier 2020. L'EPRA NDV* représente la valeur revenant aux actionnaires de la société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	x 1.000 €	3.695.948	3.670.625
		€ / action	77,73	77,19
EPRA Net Initial Yield* (NIY)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	%	5,6%	5,3%
EPRA Topped-up NIY*	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY* relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives (« step rents »).	%	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate*	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	0,1%	0,1%
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs)	Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs)	Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts.	%	13,5%	14,1%
EPRA LTV*	L'EPRA LTV* représente l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs.	%	39,7%	40,6%

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.2 EPRA Earnings*

EPRA Earnings* x 1.000 €	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	244.434	204.831
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	-75.397	-15.195
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11.665	-374
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur goodwill	27.615	30.235
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	9.567	18.708
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Ajustements liés à la structure de financement	0	0
(ix) Ajustements liés aux éléments non-opérationnels et exceptionnels	0	0
(x) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	26.413	-3.826
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	360	592
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	126	-390
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	244.783	234.581
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	5,15	4,93
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	5,15	4,93

Voir la section 1.4 du chapitre « Financial Review » pour un résumé des états financiers consolidés.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.3 EPRA Net Asset Value indicators

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 cotées en bourse	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%

Situation au 31 décembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,61	76,61	76,61
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	132.315	132.315	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-43.214	-43.214	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.047	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			115.013
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	
(xi) Droits de mutation	333.915	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	86,46	76,63	77,19

x 1.000 €	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.845.975	47%	100%

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.4 EPRA NIY* & EPRA topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) & EPRA Topped-up NIY* 1		31/12/2025								
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total	
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	
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	69.622	-	-	-	-	69.622	
Moins : Projets de développement	-	-11.480	-	-19.198	-44.040	-	-27.633	-	-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	
Abattement des frais de transaction estimés	31.641	80.038	72.400	83.554	24.737	-	42.937	749	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	
Revenus locatifs bruts annualisés	74.485	66.547	42.931	81.022	74.668	-	24.340	723	364.716	
Charges immobilières 2	-629	-1.850	-1.595	-1.037	-2.039	-	-342	-79	-7.572	
Revenus locatifs nets annualisés	73.856	64.697	41.336	79.985	72.629	-	23.998	644	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	
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	73.352	64.997	41.580	79.985	72.951	-	23.998	1.806	358.668	
EPRA NIY (en %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,6%	
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,6%	

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

1. Voir la note annexe 3 des états financiers consolidés pour plus de détails sur l'information sectorielle.

2. 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.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.5 Immeubles de placement – données de location

Immeubles de placement – données de location ¹		31/12/2025					
x 1.000 €	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 %) ⁵
Secteur							
Belgique	71.929	70.821	505.527	73.981	-	70.789	0,0%
Allemagne	64.463	61.274	603.160	66.847	-	67.545	0,0%
Pays-Bas	40.552	37.949	331.628	43.175	82	43.851	0,2%
Royaume-Uni	83.907	80.990	335.228	81.022	-	87.572	0,0%
Finlande	68.678	67.305	327.508	74.990	253	72.916	0,3%
Suède	-	-	-	-	-	-	-
Irlande	23.849	23.350	117.368	24.340	-	23.645	0,0%
Espagne	477	387	20.624	1.884	-	1.906	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	353.855	342.076	2.241.043	366.240	335	368.224	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2025	2.064	1.925					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.805	3.805					
Réserve foncière	777	750					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	360.501	348.557					

Immeubles de placement – données de location ¹		31/12/2024					
x 1.000 €	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 %) ⁵
Secteur							
Belgique	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Allemagne	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Pays-Bas	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Royaume-Uni	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finlande	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Suède	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Irlande	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Espagne	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	327.555	316.175	2.196.768	357.080	217	354.314	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	3.436	3.426					
Immeubles détenus en vue de la vente	6.236	5.910					
Réserve foncière	755	650					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	337.981	326.161					

1. Voir la section 1 « Notre portefeuille » du chapitre « Portefeuille » pour plus de détails sur les données locatives.

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 31 décembre 2025 ou 31 décembre 2024.

5. Voir la section 1. « Loyers et locataires » du chapitre « Facteurs de risque » pour plus de détails sur le risque lié à des immeubles non loués.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.6 Immeubles de placement – revenus locatifs nets à périmètre constant

Immeubles de placement – revenus locatifs nets à périmètre constant	31/12/2025				31/12/2024		
	Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation	Revenus locatifs nets de la période ²	Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant ³
x 1.000 €							
Secteur							
Belgique	69.779	791	0	965	71.535	67.495	3,4%
Allemagne	63.208	-2.845	23	990	61.376	61.887	2,1%
Pays-Bas	38.821	-1.454	7	1.149	38.523	37.267	4,2%
Royaume-Uni	75.774	2.848	153	6.308	85.084	73.506	3,1%
Finlande	60.623	1.249	0	5.434	67.306	59.439	2,0%
Suède	734	0	266	-	1.000	705	4,2%
Irlande	23.305	-467	-	513	23.350	22.826	2,1%
Espagne	-	38	-	349	383	-0	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	332.244	159	450	15.708	348.557	323.124	2,8%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2025					-		
Immeubles détenus en vue de la vente					-		
Autres ajustements					-		
Total des immeubles de placement en exploitation					348.557		

1. Immeubles de placement en exploitation détenus sur deux exercices consécutifs.

2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

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

La variation des revenus locatifs nets à périmètre constant de 2,8 % se ventile en +2,6 % d'indexation des loyers, +0,1 % d'effet des charges immobilières non recouvrables, +0,4 % de révisions de loyers et loyers conditionnels, et -0,3 % de fluctuation des taux de change.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.7 Immeubles de placement – données de valorisation

Immeubles de placement – données de valorisation ¹		31/12/2025			
x 1.000 €	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY* (en %)	Taux de réversion (en %)	
Secteur					
Belgique	1.255.280	381	5,7%	-4,5%	
Allemagne	1.190.020	3.512	5,1%	1,0%	
Pays-Bas	693.910	31.702	5,4%	1,4%	
Royaume-Uni	1.252.567	23.841	6,0%	7,5%	
Finlande	1.233.640	3.694	5,8%	-3,2%	
Suède	0	-128	0,0%	-	
Irlande	432.802	7.248	5,0%	-2,9%	
Espagne	34.125	504	0,0%	0,0%	
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	6.092.344	70.754	5,6%	0,4%	
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS					
Projets de développement	102.351	7.015			
Réserve foncière	11.606	-242			
Droits d'utilisation sur terrains	78.920	-2.130			
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.285.221	75.397			

Immeubles de placement – données de valorisation ¹		31/12/2024			
x 1.000 €	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY* (en %)	Taux de réversion (en %)	
Secteur					
Belgique	1.254.966	-17.702	5,5%	-5,6%	
Allemagne	1.176.156	-14.062	4,9%	1,1%	
Pays-Bas	673.240	13.330	5,2%	1,7%	
Royaume-Uni	1.278.890	36.199	5,2%	2,0%	
Finlande	1.131.710	4.800	5,7%	-2,1%	
Suède	93.641	-42	5,4%	-3,6%	
Irlande	424.760	3.414	4,7%	-2,8%	
Espagne	2.122	-448	0,0%	-0,2%	
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	6.035.485	25.489	5,3%	-0,8%	
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS					
Projets de développement	95.677	-5.129			
Réserve foncière	12.966	-3.416			
Droits d'utilisation sur terrains	74.011	-1.749			
Total des immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.218.139	15.195			

1. Voir la section 1 « Notre portefeuille » du chapitre « Portefeuille » pour plus de détails sur les données d'évaluation.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.8 Immeubles de placement – durée des baux

Immeubles de placement – durée des baux	31/12/2025				
	Durée résiduelle moyenne (en années) ¹	Loyer en cours des baux venant à échéance			
x 1.000 €		A un an au plus	A plus d'un an et moins de deux ans	A plus de deux ans et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
Secteur					
Belgique	18	11	4.325	8.694	60.951
Allemagne	20	554	1.122	11.481	53.690
Pays-Bas	14	705	11.297	11.144	20.029
Royaume-Uni	22	-	1.210	4.837	74.975
Finlande	12	5.232	27.991	23.489	18.278
Suède	0	-	-	-	0
Irlande	22	-	-	-	24.340
Espagne	27	-	-	-	1.884
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	19	6.502	45.945	59.645	254.148

1. Résiliation au prochain break possible.

1.9 Immeubles en construction / développement

31/12/2025								
(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	89	172	15	276	2030	± 71.000	100%	14,4

31/12/2024								
(en millions €)	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	89	63	8	160	2027	± 41.000	100%	9,3

La ventilation de ces projets est fournie en section 1.2 du chapitre « Portefeuille ».

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.10 EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost Ratios* x 1.000 €	31/12/2025	31/12/2024
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-48.881	-47.882
Charges relatives à la location	-453	-157
Récupération de charges immobilières	-	3
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	23	117
Autres recettes et dépenses relatives à la location	624	621
Frais techniques	-2.847	-3.907
Frais commerciaux	-3	-39
Charges et taxes sur immeubles non loués	-81	-145
Frais de gestion immobilière	-7.884	-6.918
Autres charges immobilières	-1.776	-1.552
Frais généraux de la société	-34.721	-35.074
Autres revenus et charges d'exploitation	-1.763	-831
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-48.881	-47.882
Charges et taxes sur immeubles non loués	81	145
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-48.800	-47.737
Revenu locatif brut (C)	360.954	338.138
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	13,5%	14,1%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	891	1.408

Comme expliqué dans la note annexe 2.2 « Résumé des principales méthodes comptables appliquées », Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc.) qui sont directement liés aux projets de développement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.11 Investissements

Investissements x 1.000 €	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total 31/12/2025
	31/12/2025	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	-	4.074	7.501	-	88.295
(2) Développement ²	88.314	523	6.943	259	17.328	48.557	-	12.908	1.796	-	88.314
(3) Immeubles en exploitation ³	9.306	157	2.169	523	5.213	1.796	-136	-417	-	-	9.305
Surface locative incrementale	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837
Surface locative non incrementale	3.469	157	2.169	165	125	1.405	-136	-417 ⁶	-	-	3.468
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires ⁴	1.929	-	326	1.00	302	502	-	793	5	-	1.929
Total capex	187.844	1.121	30.759	13.403	22.843	93.193	-136	17.358	9.302	-	187.844
Variation des montants provisionnés ⁵	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.302	136	-376	-5	-	-2.432
Total capex en liquidités	185.413	1.030	30.433	13.237	22.541	91.891	0	16.982	9.297	-	185.413

Investissements x 1.000 €	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total 31/12/2024
	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Développement ²	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Immeubles en exploitation ³	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Surface locative incrementale	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Surface locative non incrementale	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires ⁴	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
Total capex	373.788	51.446	12.589	32.407	165.759	69.857	7.011	19.167	15.552	-	373.788
Variation des montants provisionnés ⁵	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Total capex en liquidités	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

1. Voir la note annexe 21 pour le rapprochement avec le tableau des flux de trésorerie.
2. Correspond à « Frais de développement capitalisés » et « Autres dépenses capitalisées » pour les projets de développement, voir la note annexe 21.
3. Correspond aux « Autres dépenses capitalisées » pour les immeubles de placement en exploitation, voir la note annexe 21.
4. Correspond aux « Activation des charges d'intérêt », voir la note annexe 21.
5. Pour le rapprochement avec les « Coûts de projets de développement » dans le tableau des flux de trésorerie, ajouter « Développement », « Immeubles en exploitation » et « Intérêts intercalaires » tout en déduisant la « Variation des montants provisionnés ».
6. Investissements négatifs pour l'Irlande et la Suède en raison d'une extourne de provisions différées de l'exercice précédent.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1.12 EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2025				
	Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.415.652	-	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
Dettes 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	102.351	-	-	490	101.861
Réserve foncière	11.606	-	-	304	11.302
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%

Eléments de réconciliation :

- La somme des « Emprunts auprès d'institutions financières », des « Billet de trésorerie » et des « Placements privés » correspond à la somme des dettes financières non courantes et courantes (voir la note annexe 31).
- Les « Dettes nettes » correspondent à la différence entre les dettes commerciales et autres dettes courantes (note annexe 33) et les créances (composées des créances commerciales (note annexe 25) et des créances fiscales et autres actifs courants (note annexe 26)).
- « Trésorerie et équivalents de trésorerie » correspond au montant du bilan et est détaillé dans la note annexe 27.
- Les rubriques « Immeuble de placement à la juste valeur », « Actifs détenus en vue de la vente » et « Projets de développement » peuvent être réconciliés avec la note annexe 21.
- Les « Actifs financiers » sont inclus dans le montant des « Autres créances non courantes envers des entreprises associées » indiqué à la note annexe 23.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

Eléments de réconciliation :

- La somme des « Emprunts auprès d'institutions financières », des « Billet de trésorerie » et des « Placements privés » correspond à la somme des dettes financières non courantes et courantes (voir la note annexe 31).
- Les « Dettes nettes » correspondent à la différence entre les dettes commerciales et autres dettes courantes (note annexe 33) et les créances (composées des créances commerciales (note annexe 25) et des créances fiscales et autres actifs courants (note annexe 26)).
- « Trésorerie et équivalents de trésorerie » correspond au montant du bilan et est détaillé dans la note annexe 27.
- Les rubriques « Immeuble de placement à la juste valeur », « Actifs détenus en vue de la vente » et « Projets de développement » peuvent être réconciliées avec la note annexe 21.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

2. Vérification externe

2.1 Rapport des experts évaluateurs¹

Aedifica a confié à chacun des dix experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²) 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 onze experts évaluateurs a confirmé :

- avoir agi individuellement en qualité d'expert évaluateur et disposent 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.

Sur base des dix évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 6.206.301.243 €³ au 31 décembre 2025. Les immeubles de placement en exploitation⁴ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 6.092.344.384 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 366.239.713 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,01 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,90 %. 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 366.596.529 €, soit un rendement locatif initial de 6,02 % 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 31 décembre 2025 (0,87228 EUR/GBP).

Au 31 décembre 2025:

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Belgique s'élève à 1.258.786.000 €, dont 1.255.280.029 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 73.981.058 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,9 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Allemagne s'élève à 1.206.560.000 €, dont 1.190.020.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 66.847.429 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,6 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux Pays-Bas s'élève à 693.910.000 €, dont 693.910.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 43.174.927 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,2 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au Royaume-Uni s'élève à 1.109.336.232 £, dont 1.092.590.021 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 70.674.008 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

1. Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd et Jones Lang LaSalle España SA. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.
2. La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement « valeur acte en mains ».
3. 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 »).
4. Dans ce rapport, les « immeubles de placement en exploitation » comprennent également les actifs détenus en vue de la vente, tout en excluant les projets de développement et la réserve foncière. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Finlande s'élève à 1.278.250.000 €, dont 1.233.640.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 74.990.076 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Irlande s'élève à 460.435.000 €, dont 432.802.303 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 24.339.740 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,6 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en Espagne s'élève à 36.595.000 €, dont 34.125.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 1.884.388 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,5 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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.

Opinions des experts évaluateurs¹

Experts évaluateurs			Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 31 décembre 2025	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ²)
BE	Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche <small>MRICS</small>	646.041.500 €	662.453.500 €
BE	Stadim BV	Nicolas Janssens	612.744.500 €	628.225.472 €
DE	Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger <small>MRICS</small>	611.190.000 €	656.707.409 €
DE	C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann <small>MRICS</small>	595.370.000 €	631.110.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse <small>MRICS</small>	560.610.000 €	619.760.000 €
NL	Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijzen	133.300.000 €	146.550.000 €
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole <small>MRICS</small> & Andrew Sage <small>MRICS</small>	1.109.336.232 £ (1.271.765.243 € ³)	1.183.721.495 £ (1.357.041.996 € ³)
FI	Cushman & Wakefield Finland Oy	Ville Suominen <small>MRICS</small>	1.278.250.000 €	1.303.882.373 €
IE	CBRE Advisory (Ireland) Ltd	Aidan Reynolds	460.435.000 €	506.117.051 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud <small>MRICS</small>	36.595.000 €	37.403.883 €
Total			6.206.301.243 €	6.549.251.683 €
dont:				
Immeubles de placement en exploitation			6.022.722.298 €	6.354.185.979 €
Projets de développement			102.350.889 €	108.514.218 €
Actifs détenus en vue de la vente			69.622.087 €	74.213.540 €
Réserve foncière			11.605.971 €	12.337.946 €

- L'expert évaluateur n'a évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assume donc 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.
- 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 en groupe de travail, sont arrivés 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. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 12,0 % ou 12,5 % selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne 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.
- Sur base du taux de change de 0,87228 EUR/GBP au 31 décembre 2025.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Traduction libre

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025

Dans le cadre du contrôle légal des Comptes Consolidés de la société Aedifica SA (« la Société ») et de ses filiales (conjointement « le Groupe »), nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 31 décembre 2025, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que les annexes contenant des informations significatives sur les méthodes comptables formant ensemble les « Comptes Consolidés », et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 14 mai 2024, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Consolidés au 31 décembre 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Consolidés durant 14 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Aedifica SA, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date et les annexes, contenant des informations significatives sur les méthodes comptables, dont le total l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 6.477.123 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 245.120 milliers.

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA's") telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes ISA's approuvées par l'International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés » du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours.

Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'élaboration de notre opinion sur ceux-ci et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Rapport du commissaire du 24 mars 2026 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

Evaluation des immeubles de placement

Description du point clé de l'audit

Les immeubles de placement représentent une part significative (97%) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats. La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs telle que définie par la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur ».

Certaines hypothèses utilisées pour l'évaluation sont peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) et de ce fait, requiert du jugement du management. Le risque d'audit se situe dans la valorisation de ces immeubles de placement et par conséquent est considérée comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes de valorisation de notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts externes. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,

SOMMAIRE



Rapport du commissaire du 24 mars 2026 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux...) utilisées dans leurs calculs et vérifié avec les contrats sous-jacents pour un échantillon;
- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses utilisées dans leurs rapports (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...) pour un échantillon.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 21 aux Comptes Consolidés.

Test de dépréciation du goodwill de Hoivatilat

Description du point clé de l'audit

En janvier 2020, Aedifica a acquis sa filiale finlandaise Hoivatilat, ce qui a entraîné la comptabilisation d'un goodwill dans les Etats Financiers Consolidés d'Aedifica SA pour un montant de € 161,7 millions. Aedifica a comptabilisé une dépréciation de ce goodwill pour € 27,6 millions en 2025.

Conformément à la norme IAS 36 "Dépréciation d'actifs", le Groupe effectue des tests de dépréciation au moins une fois par an ou plus fréquemment si des indicateurs de dépréciation sont présents. L'évaluation par la direction des pertes de valeur potentielles sur ce goodwill comptabilisé repose sur une comparaison entre la valeur comptable des unités génératrices de trésorerie ("UGT") auxquelles le goodwill a été attribué et la juste valeur diminuée des coûts de vente des UGT. L'évaluation est un processus d'estimation qui requiert des estimations et des jugements de la part la direction quant aux hypothèses utilisées, y compris la détermination des flux de trésorerie futurs d'Hoivatilat ainsi que la détermination du taux d'actualisation et du taux d'indexation utilisés, qui sont complexes et subjectifs. Des modifications de ces hypothèses pourraient entraîner des changements significatifs de la juste valeur

estimée diminuée du coût de la vente, ce qui pourrait avoir un impact sur les moins-values potentielles à mettre en œuvre au niveau du goodwill, et sont donc considérés comme un Point Clé de l'Audit.

Résumé des procédures d'audit mises en œuvre

- Nous avons pris connaissance du processus utilisé par la direction pour identifier les indicateurs de dépréciation;
- Nous avons évalué les méthodes de valorisation utilisées par la direction pour déterminer la juste valeur diminuée des coûts de vente d'Hoivatilat ainsi que le caractère raisonnable des hypothèses clés (taux d'actualisation, taux d'indexation, flux de trésorerie futurs, ...), avec l'aide de nos spécialistes en valorisation internes;
- Nous avons évalué le caractère raisonnable des flux de trésorerie futurs inclus dans le test de valorisation du goodwill sur base des résultats historiques et du business plan disponible
- Nous avons vérifié que ces flux de trésorerie futurs sont basés sur des business plans approuvés par l'organe d'administration;
- Nous avons testé l'exactitude mathématique des modèles de valorisation et évalué la décision prise par la direction de déprécier le goodwill;
- Nous avons évalué l'exactitude de l'analyse de sensibilité de la direction;
- Nous avons rapproché les écritures relatives à la dépréciation du goodwill avec les résultats du test de dépréciation ;

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



- Nous avons évalué l'adéquation et l'exhaustivité de l'information incluse dans la note 19 des Etats Financiers Consolidés.

Responsabilités de l'organe d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS Accounting Standards telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du contrôle interne que l'organe d'administration estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe d'administration est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit

Rapport du commissaire du 24 mars 2026 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA's permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Consolidés ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société et du Groupe ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société et du Groupe. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA's, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- l'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

SOMMAIRE



Rapport du commissaire du 24 mars 2026 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- la prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe ;
- l'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assumant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe d'administration, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Rapport du commissaire du 24 mars 2026 sur les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 (suite)

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge (Révisée) complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, les autres informations contenues dans le rapport annuel, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir:

- Synthèse des résultats consolidés: p.75-80

- Reporting selon les normes EPRA BPR: p.180-199

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions supplémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Format électronique unique européen ("ESEF")

Nous avons procédé, conformément à la norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ci-après « ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (ci-après « Règlement Délégué »).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, des états financiers consolidés sous forme de fichier électronique au format ESEF dans la langue officielle néerlandaise (ci-après « états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage XBRL des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques de Aedifica SA au 31 décembre 2025 repris dans le rapport financier annuel disponible sur le portail de la FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) dans la langue officielle néerlandaise sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement Délégué.

Rapport du commissaire du 24 mars 2026 sur les Comptes
Consolidés de Aedifica SA pour l'exercice clos
le 31 décembre 2025 (suite)

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 24 mars 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Christophe Boschmans*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

26CBO0051

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
Kouterveldstraat 7B 001
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Rapport d'assurance de l'auditeur indépendant

Introduction

Nous avons été engagés par Aedifica nv pour réaliser une mission d'assurance limitée conformément à la norme internationale sur les missions d'assurance autres que les audits ou les revues d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), ci-après dénommée « la mission », afin de rendre compte (i) de l'utilisation du produit pour les émissions d'instruments de finance verte inclus dans la partie « Financial Review », le chapitre 1.3.2 « Sustainable Finance Framework » (« Objet 1 »), et (ii) certains indicateurs de durabilité énumérés à l'Annexe 1 (« Objet 2 »), telle que présentée dans le rapport annuel d'Aedifica (le « Rapport ») pour la période allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. Ensemble, les domaines 1 et 2 sont désignés dans le présent rapport par le terme « les Objets » et sont précisés à l'annexe 1.

À l'exception de ce qui est décrit dans le paragraphe précédent, qui définit la portée de notre mission, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures d'assurance à l'égard des autres indicateurs de durabilité inclus dans le rapport et, par conséquent, nous n'exprimons pas de conclusion sur ces informations.

Critères appliqués par l'entreprise

Lors de la préparation de l'utilisation du produit inclus dans la section « Sustainable Finance Framework » (« Objet 1 ») du Rapport, Aedifica a appliqué, dans tous les aspects significatifs, les critères d'utilisation du produit des actifs éligibles divulgués dans la section « Use of Proceeds » du Cadre de financement de la finance durable d'Aedifica (<https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210826-Aedifica-Sustainable-Finance-Framework.pdf>) (ci-après « Critères d'utilisation du produit »).

Lors de la préparation des indicateurs de durabilité énumérés à l'annexe 1 (« Objet 2 »), Aedifica a appliqué, dans tous ses aspects significatifs, les lignes directrices pour la préparation du rapport sur le développement durable de la norme GRI (Global Reporting Initiative) et les critères qu'elle a élaborés elle-même. Ensemble, nous les appellerons les « critères KPI ».

Ensemble, les critères d'utilisation du produit et les critères KPI sont désignés dans le présent rapport par « les Critères ».

Les responsabilités d'Aedifica

Aedifica est responsable de la sélection des Critères et de la présentation des Objets conformément aux Critères, dans tous les aspects significatifs. Cette responsabilité comprend l'établissement et le maintien de contrôles internes, la tenue de registres

Traduction libre de l'original néerlandais

adéquats et la réalisation d'estimations pertinentes pour la préparation des éléments considérés, de sorte qu'ils soient exempts d'anomalies significatives, que ce soit en raison d'une fraude ou d'une erreur.

Responsabilités d'EY

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion d'assurance limitée sur les Objets, sur la base des preuves que nous avons obtenues. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à la Standard international pour les missions de certification autres que les audits ou les revues d'informations financières historiques (« ISAE 3000 révisée »), publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board.

Une mission d'assurance limitée entreprise conformément à la norme ISAE 3000 révisée comprend l'évaluation de la pertinence de l'utilisation des critères par la Société comme base de la préparation de l'objet considéré, l'évaluation des risques d'anomalies significatives, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur, la réponse aux risques évalués si nécessaire dans les circonstances et l'évaluation de la présentation globale de l'objet considéré.

La portée d'une mission d'assurance limitée est plus limitée qu'une mission d'assurance raisonnable en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, et les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués.

SOMMAIRE



SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Une mission d'assurance limitée consiste à s'informer, principalement auprès des personnes responsables de la préparation de l'objet considéré et de l'information connexe, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées. Un niveau d'assurance plus élevé, c'est-à-dire une assurance raisonnable, aurait nécessité des procédures plus étendues.

Notre conclusion relative à l'assurance limitée se rapporte uniquement aux Objets. De plus, en ce qui concerne l'Objet 1, il n'est pas de notre responsabilité de fournir une quelconque forme d'assurance sur :

- L'adéquation des critères par rapport aux Green Bond Principles 2021 (« GBP ») de l'ICMA, aux Green Loan Principles 2023 (« GLP ») de l'APLMA/LMA/LSTA et aux Social Bond Principles 2021 (« SBP ») de l'ICMA, qui a été évaluée par V.E. dans l'« Second Party Opinion » publié en août 2021 le https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210830_V.E_SPO_Aedifica_VF_V3.pdf
- La gestion du produit des instruments de finance durable avant leur allocation ou l'utilisation de ce produit après leur allocation.

Notre indépendance et notre contrôle de la qualité

Nous avons maintenu notre indépendance et confirmons que nous avons satisfait aux exigences du Code de déontologie des comptables professionnels publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants et que nous possédons les compétences et l'expérience requises pour mener à bien cette mission de certification.

Notre cabinet applique la Norme internationale de gestion de la qualité 1, qui nous oblige à concevoir, mettre en œuvre et exploiter un système de gestion de la qualité comprenant des politiques ou des procédures concernant la conformité aux exigences éthiques, aux normes professionnelles et aux exigences légales et réglementaires applicables.

Description des procédures effectuées

La nature et le calendrier des procédures exécutées dans le cadre d'une mission d'assurance limitée varient et sont moins étendus que dans le cadre d'une mission d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est considérablement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Une mission d'assurance limitée consiste à s'enquérir, principalement auprès des personnes responsables de la préparation de l'objet considéré et de l'information connexe, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées.

Les procédures effectuées, entre autres, comprenaient :

- Obtenir une compréhension des processus de production de rapports pour les Objets considérés ;
- Interroger la direction et le personnel concerné au niveau de l'entreprise chargé de consolider et de mettre en œuvre les procédures de contrôle interne sur les Objets concernés ;
- Interroger le personnel concerné chargé de rendre compte des Objets concernés au personnel concerné au niveau de l'entreprise ;
- Évaluer l'application cohérente des Critères ;
- Obtenir de la documentation interne et externe qui concorde avec les Objets considérés ;
- Effectuer un examen analytique des données et des tendances dans les domaines considérés au niveau consolidé ainsi que, lorsque cela est jugé approprié dans les circonstances, à un niveau désagrégé ;
- Effectuer des tests limités de détails et retracer les informations saisies jusqu'aux factures justificatives ou à d'autres preuves ;
- Évaluer la présentation globale des Objets.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES



Pour les Objets, nous estimons que les éléments probants obtenus sont suffisants et appropriés pour servir de fondement à notre conclusion d'assurance limitée.

Conclusion

Sur la base de notre examen, rien n'a été porté à notre attention qui nous amène à croire que les Objets, inclus dans le rapport annuel d'Aedifica pour la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, n'ont pas été préparés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux Critères.

Bruxelles, le 24 mars 2026

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par

Christophe Boschmans*
Partner
* Agissant au nom d'une SRL

26CBO0071

Annexe 1 – Spécification de l'Objet

Objet 1. Utilisation du produit

Section 'Financial Review', chapitre 1.3.2 « Sustainable Finance Framework »

- Affectation du produit (2 tableaux)
- Ventilation par catégorie d'utilisation du produit
- Répartition par zone géographique
- Répartition des nouveaux financements par rapport aux refinancements
- Ventilation des actifs éligibles
- Critères de sélection

Objet 2 ; KPI sélectionnés

Section 'Partenaires', chapitre 2.1. « Mobilisation des opérateurs »

- % Baux incluant une clause d'engagement relatif à la qualité des soins

Section 'Organisation, chapitre 2.3. « Santé et bien-être »

- Le taux d'absentéisme

Section 'Portefeuille', chapitre 2.5. « Améliorer la certification des bâtiments »

- Couverture CPE
- Répartition des niveaux de CPE (2 tableaux)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3. Documents permanents

3.1 Renseignements généraux

3.1.1 Caractère et dénomination (article 1 des statuts)

La présente Société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La Société est une société immobilière réglementée publique (« SIR Publique » ou « SIR »), au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, modifiée de temps à autre (la « Loi SIR »), dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

La dénomination de la société et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La société est soumise à la Loi SIR ainsi qu'à l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, modifié de temps à autre (l' « Arrêté Royal SIR ») (la « Loi SIR » et l' « Arrêté Royal SIR » ci-après ensemble « la réglementation SIR »).

3.1.2 Siège, adresse électronique, site web (article 2 des statuts)

Le siège est établi à 1040 Bruxelles, Rue Belliard 40 (boîte 11). Le conseil d'administration peut déplacer le siège de la Société, pour autant que pareil déplacement n'impose pas la modification de la langue des statuts en vertu de la réglementation linguistique applicable. Cette décision n'impose pas de modification des statuts, à moins que le siège soit transféré vers une autre Région. Dans ce cas, le conseil d'administration a le pouvoir de modifier les statuts. Si, en raison du déplacement du siège, la langue des statuts doit être modifiée, seule l'assemblée générale a le pouvoir de prendre cette décision moyennant le respect des règles prescrites pour une modification des statuts. La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

La Société peut, en application et dans les limites de l'article 2:31 du Code des sociétés et des associations, (CSA) être contactée à l'adresse électronique suivante : shareholders@aedifica.eu. Le conseil d'administration peut modifier l'adresse électronique de la Société conformément au Code des sociétés et des associations.

Le site web de la Société est : www.aedifica.eu. Les informations disponibles sur le site web de la Société ne sont pas incorporées par référence dans le présent document en tant que document d'enregistrement universel et n'en font pas partie.

3.1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Aedifica a été constituée par la Banque Degroof SA et la société GVA Finance SCA, par acte reçu en date du 7 novembre 2005, par Maître Bertrand Nerincx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061. Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA), devenue la FSMA, le 8 décembre 2005. Le 17 octobre 2014, Aedifica a été agréée en tant que SIR par la FSMA.

3.1.4 Numéro d'entreprise et Legal Entity Identifier

La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501 et a comme Legal Entity Identifier (LEI) 529900DTKNXL0AXQFN28.

3.1.5 Durée (article 5 des statuts)

La Société est constituée pour une durée indéterminée.

3.1.6 Objet de la Société (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR ;
- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; ou
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
- (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
- (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la Société au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

3.1.7 Interdictions (article 4 des statuts)

La Société ne peut:

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal belge du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires relatives à des sociétés du périmètre par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

3.1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année et se clôture le trente et un décembre de chaque année. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire et établit les comptes annuels.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et la réglementation SIR.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, ainsi que les comptes annuels, sont publiés sur le site internet de la Société. Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports financiers annuels et semestriels au siège.

3.1.9 Assemblées générales (articles 19 et 20 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire se réunit le **deuxième mardi du mois de mai à quinze heures** à l'endroit indiqué dans la convocation. Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure. Les assemblées spéciales ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au CSA, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le CSA, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée. Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du CSA.

3.1.10 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des SIR en général, et des SIR résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

3.1.11 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Christophe Boschmans, associé, dont le siège est situé 7B, Koutenveldstraat à 1831 Diegem.

Le commissaire a un droit illimité de surveillance sur les opérations de la Société.

Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 142.000 € HTVA par an (voir note annexe 7 pour plus d'informations sur la rémunération du commissaire).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1.12 Experts évaluateurs

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par dix experts immobiliers indépendants, à savoir :

- **Cushman & Wakefield Belgium SA**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Gregory Lamarche, ayant son siège avenue Marnix 23 (5^{ème} étage) à 1000 Bruxelles ;
- **Stadim SRL**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Nicolas Janssens, ayant son siège Mechelsesteenweg 180 à 2018 Anvers ;
- **Savills Advisory Services GmbH & Co. KG**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Thomas Berger, ayant son siège Taunusanlage 18 à 60325 Francfort ;
- **C&W (UK) LLP German Branch**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Peter Fleischmann, ayant son siège Rathenauplatz 1 à 60313 Francfort ;
- **Cushman & Wakefield Netherlands BV**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Fabian Pouwelse, ayant son siège Gustav Mahlerlaan 362-364 à 1082 ME Amsterdam ;
- **Capital Value Taxaties BV**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Rik Rozendal et Monsieur Ian Ijnzen, ayant son siège Maliebaan 85 à 3581 CG Utrecht ;
- **KNIGHT FRANK LLP**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Kieren Cole, ayant son siège 55 Baker Street à London W1U 8AN ;
- **Cushman & Wakefield Finland Oy**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Ville Suominen, ayant son siège Keskuskatu 1 A à FI-00100 Helsinki ;
- **CBRE Unlimited Company**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Aidan Reynolds, ayant son siège 1 Burlington Road (3^{ème} étage Connaught House) à Dublin 4 ;
- **Jones Lang LaSalle España SA**, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Felix Painchaud, ayant son siège Paseo de la Castellana 79 à 28046 Madrid.

Conformément à la réglementation SIR, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

La rémunération HTVA des experts est fixée sur base d'un forfait par type de bien expertisé.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques:

- L'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles.
- L'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus et de la valeur terminale. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservatrice dans les évaluations.
- Ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés.
- Les projets de développement (constructions, transformations, agrandissements) sont valorisés en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

3.1.13 Services financiers

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les banques suivantes :

- **ABN AMRO**, située Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) à 1000 EA Amsterdam ('main paying agent' & dépôt des titres en vue des assemblées générales)

En 2025, la rémunération relative aux services financiers était de 55 k€ (50 k€ pour l'exercice 2024).

3.1.14 Lieux où les documents sont accessibles au public

Les statuts peuvent être consultés au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles ainsi que sur le site web de la Société.

Les comptes statutaires et consolidés du Groupe sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales applicables. Les décisions relatives à la nomination et à la révocation des membres du conseil d'administration sont publiées dans les annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales, ainsi que tous les documents relatifs, sont publiés sur le site web de la Société. Tous les communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toute autre information financière diffusée par le Groupe sont consultables sur le site web. Les rapports du commissaire et les rapports des experts immobiliers sont inclus dans les rapports financiers disponibles sur le site web.

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société, ou le cas échéant par voie électronique sur www.aedifica.eu:

- l'acte constitutif et les statuts d'Aedifica ;
- tous les rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par des experts à la demande d'Aedifica, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques d'Aedifica et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1.15 Informations incorporées par référence

Les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent rapport annuel 2025 et sont disponibles au siège d'Aedifica et sur le [site web de la Société](#). Le tableau ci-dessous fait toujours référence aux versions françaises en ligne des documents, telles que disponibles sur le site web de la Société.

Activités opérationnelles

Rapport annuel 2024

Aedifica en 2024 (p16-18)
Stratégie & création de valeur (p19-22)
Notre approche de la responsabilité sociétale des entreprises (p23-34)
Business review (p35-36)
Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2024 (p73-75)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2024 (p38-42)

Rapport annuel 2023

Aedifica en 2023 (p15-18)
Stratégie & création de valeur (p19-25)
Business review (p26)
Financial review – 1.1 Investissements (p63-66)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2023 (p28-32)
Informations complémentaires – 2. Tableau récapitulatif des immeubles de placement (p192-209)

Principaux marchés

Rapport annuel 2024

Notre portefeuille (p38-47)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 3. Secteurs opérationnels (p147-149)

Rapport annuel 2023

Notre portefeuille (p28-37)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 3. Secteurs opérationnels (p133-135)

Investissements et désinvestissements

Rapport annuel 2024

Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2024 (p73-75)
Financial review – 1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2024 (p76-77)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2024 (p38-42)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 37. Acquisitions et cessions (p176)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 38. Événements postérieurs à la date de clôture (p177)

Rapport annuel 2023

Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2023 (p63-65)
Financial review – 1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2023 (p66)
Notre portefeuille – 1. Notre portefeuille au 31 décembre 2023 (p28-32)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 38. Acquisitions et cessions (p161)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 39. Événements postérieurs à la date de clôture (p162)

Rapport du commissaire

Rapport annuel 2024

Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.2 Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (p227-233)

Rapport annuel 2023

Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.2 Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Aedifica SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (p212-220)

Situation financière et résultats opérationnels

Rapport annuel 2024

Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2024 (p73-75)
Financial review – 1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2024 (p76-77)
Financial review – 1.3 Gestion des ressources financières (p78-79)
Financial review – 1.4 Synthèse des résultats consolidés (p80-85)
Notre portefeuille (p38-47)
Informations complémentaires – 1. Reporting selon les normes EPRA BPR (p195-206)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 43. Indicateurs alternatifs de performance (APM) (p183-186)
Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.1 Rapport des experts évaluateurs (p225-226)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.16 Changement significative de la situation financière ou commerciale (p243)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica (p243)

Rapport annuel 2023

Financial review – 1.1 Investissements et cessions en 2023 (p63-65)
Financial review – 1.2 Investissements et cessions après le 31 décembre 2023 (p66)
Financial review – 1.3 Gestion des ressources financières (p67-69)
Financial review – 1.4 Synthèse des résultats consolidés (p70-75)
Notre portefeuille (p28-37)
Informations complémentaires – 1. Reporting selon les normes EPRA BPR (p180-191)
États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 44. APM (p168-171)
Informations complémentaires – 3. Vérification externe – 3.1 Rapport des experts évaluateurs (p210-211)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.16 Changement significative de la situation financière ou commerciale (p227)
Informations complémentaires – 4. Documents permanents – 4.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica (p227)

Informations financières historiques

Rapport annuel 2024

États financiers (p135-193)

Rapport annuel 2023

États financiers (p121-178)

Politique de dividendes

Rapport annuel 2024

Financial review – 2. Perspectives pour 2025 (p87-88)
Financial review – 3. Performance boursière – 3.2 Dividende & 3.3 Prémcompte mobilier (p91)

Rapport annuel 2023

Financial review – 2. Perspectives pour 2024 (p77-78)
Financial review – 3. Performance boursière – 3.2 Dividende & 3.3 Prémcompte mobilier (p81)

Transactions avec les parties liées

Rapport annuel 2024

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Transactions avec les parties liées (p152)

Rapport annuel 2023

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Transactions avec les parties liées (p138)

Employés

Rapport annuel 2024

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Frais de personnel (p152)

Rapport annuel 2023

États financiers – 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés – 7. Frais généraux – Frais de personnel (p138)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1.16 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

3.1.17 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification des droits des actionnaires ne peut être effectuée que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 7:153 et 7:155 du Code des sociétés et des associations (CSA). Le document reprenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 7:130 et 7:139 du CSA peut être téléchargé sur le site web de la Société.

3.1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica

Voir chapitre « Facteurs de risques » du présent rapport annuel.

3.1.19 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités d'Aedifica

En complément du paragraphe 3.1.3 ci-dessus, l'histoire d'Aedifica a été marquée par son introduction en Bourse le 23 octobre 2006 (voir chapitre « Performance boursière » du présent rapport annuel), ainsi que par les nombreuses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers qui ont eu lieu depuis sa création (détaillées dans les communiqués de presse occasionnels, les communiqués de presse périodiques et les rapports financiers annuels et semestriels disponibles sur le site web de la Société) et qui ont mené à la constitution d'un portefeuille d'immeubles de placement d'environ 6,3 milliards € au 31 décembre 2025.

3.1.20 Droits de vote des principaux actionnaires

Les droits de vote des principaux actionnaires d'Aedifica sont identiques aux droits qui découlent de leur participation dans le capital social.

3.1.21 Limites statutaires concernant le transfert d'actions

Il n'existe aucune limite statutaire aux transferts d'actions d'Aedifica.

3.2 Capital¹

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ²
7 nov. 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 déc. 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4.750.000,00	4.750
	Fusion par absorption de la SA « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusion par absorption de la SA « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4.119.260,93	
	Réduction de capital	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 mars 2006	Fusion par absorption de la SA « Sablon-Résidence de l'Europe »	1.487.361,15	11.491
	Fusion par absorption de la SA « Bertimo »	1.415.000,00	3.694
	Fusion par absorption de la SA « Le Manoir »	1.630.000,00	3.474
	Fusion par absorption de la SA « Olphi »	800.000,00	2.314
	Fusion par absorption de la SA « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65.000,00	1.028
	Fusion par absorption de la SA « Emmane »	2.035.000,00	5.105
	Fusion par absorption de la SA « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusion par absorption de la SA « Imfina »	1.860,95	8
	Augmentation de capital par apport du fonds de commerce de la SA « Immo »	908.000,00	908
	Augmentation de capital par apport en nature (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Laeken - Pont Neuf et Lebon 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 août 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Laeken 119 & 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusion par scission partielle de la SA « Financière Wavrienne »	5.400.000,00	5.400
	Fusion par scission mixte de la SA « Château Chenois »	123.743,15	14.377
	Fusion par absorption de la SA « Medimmo »	1.000.000,00	2.301
	Fusion par absorption de la SA « Cledixa »	74.417,64	199
	Fusion par absorption de la SA « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62.000,00	1.247
	Fusion par scission mixte de la SA « Hôtel Central & Café Central »	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 sept. 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48.556.142,06	2.327.825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute & Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 oct. 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 & Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453

1. Ce tableau ne tient pas encore compte des 35.920.425 actions créées le 10 mars 2026 à la suite de l'offre d'échange sur Cofinimmo.
2. Actions sans valeur nominale.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
17 avril 2007	Fusion par absorption de la SA « Legrand CPI »	337.092,73	57.879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la SA « Alcasena »	2.704.128,00	342.832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 novembre 2007	Fusion par scission partielle de la SA « Feninvest »	1.862.497,95	44.229
	Fusion par scission partielle de la SA « Résidence du Golf »	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juillet 2008	Fusion par scission partielle de la SA « Famifamenne »	2.215.000,00	50.387
	Fusion par scission partielle de la SA « Rouimmo »	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juin 2010	Fusions par scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » & « Eurotel »	11.239.125,00	273.831
	Fusion par scission partielle de la SA « Carlinvest »	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juin 2011	Fusion par absorption de la SA « IDM A »	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la SA « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juillet 2012	Scission mixte de la SA « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juin 2013	Fusion par absorption de la SA « Terinvest »	10.398,81	8.622
	Fusion par absorption de la SCS « Kasteelhof-Futuro »	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 novembre 2014	Dividende optionnel	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 décembre 2014	Fusion par scission partielle de la SA « La Réserve Invest »	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juin 2015	Augmentation de capital par apport en espèces	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 octobre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 décembre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
24 mars 2016	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032
2 décembre 2016	Dividende optionnel	3.237.042,22	122.672
		377.733.314,33	14.314.704
8 décembre 2016	Augmentation de capital par apport en nature (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		379.473.641,45	14.380.656
28 mars 2017	Augmentation de capital par apport en espèces	94.868.410,37	3.595.164
		474.342.051,82	17.975.820
7 juin 2018	Augmentation de capital par apport en nature (Smakt et Velp)	5.937.488,85	225.009
		480.279.540,67	18.200.829
20 novembre 2018	Dividende optionnel	6.348.821,62	240.597
		486.628.362,29	18.441.426
7 mai 2019	Augmentation de capital par apport en espèces	162.209.454,10	6.147.142
		648.837.816,39	24.588.568
20 juin 2019	Augmentation de capital par apport en nature (droit de superficie de Bremdael)	332.222,20	12.590
		649.170.038,59	24.601.158
28 avril 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	64.916.982,75	2.460.115
		714.087.021,34	27.061.273
10 juillet 2020	Augmentation de capital par apport en nature (Klein Veldekens)	11.494.413,08	435.596
		725.581.434,42	27.496.869
27 octobre 2020	Augmentation de capital par apport en espèces	145.116.265,78	5.499.373
		870.697.700,20	32.996.242
17 décembre 2020	Augmentation de capital par apport en nature (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330
		873.081.308,71	33.086.572
15 juin 2021	Augmentation de capital par apport en espèces	73.885.794,65	2.800.000
		946.967.103,36	35.886.572
29 juin 2021	Augmentation de capital par apport en nature (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492
		951.835.438,37	36.071.064
8 septembre 2021	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille de centres de soins résidentiels spécialisés en Suède)	6.256.358,83	237.093
		958.091.797,20	36.308.157
18 mai 2022	Augmentation de capital par apport en nature (Résidence Véronique)	1.957.234,71	74.172
		960.049.031,91	36.382.329
29 juin 2022	Augmentation de capital par apport en espèces	77.184.267,63	2.925.000
		1.037.233.299,54	39.307.329
6 juillet 2022	Augmentation de capital par apport en nature (portefeuille Miltza)	14.458.236,18	547.914
		1.051.691.535,72	39.855.243
31 mai 2023	Dividende optionnel	10.013.477,88	379.474
		1.061.705.013,60	40.234.717
4 juillet 2023	Augmentation de capital par apport en espèces	193.037.246,42	7.315.402
		1.254.742.260,02	47.550.119

1. Actions sans valeur nominale.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.3 Extrait des statuts

3.3.1 Capital souscrit et libéré (article 6.1 des statuts)

Au 31 décembre 2025, le capital est fixé à un milliard deux cent cinquante-quatre millions sept cent quarante-deux mille deux cent soixante euros et dux centimes d'euro (1.254.742.260,02 €). Il est représenté par quarante-sept millions cinq cent cinquante mille cent dix-neuf (47.550.119) actions sans désignation de valeur nominale, qui représente chacune un/quarante-sept millions cinq cent cinquante mille cent dix-neuvième (47.550.119^{ième}) du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées.

3.3.2 Acquisition et aliénation d'actions propres (article 6.2 des statuts)

La Société peut acquérir, prendre en gage ou aliéner ses actions propres et des certificats s'y rapportant dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil d'administration est autorisé, pendant cinq ans à compter de la publication de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024 approuvant ce pouvoir aux annexes du Moniteur belge, à acquérir et prendre en gage des actions de la Société et des certificats s'y rapportant à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 75 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction, ni supérieur à 125 % de la moyenne du cours de bourse des trente derniers jours de la cotation de l'action précédant la date de la transaction sans que la Société ne puisse, en vertu de ce pouvoir, détenir ou prendre en gage des actions de la Société ou des certificats s'y rapportant représentant plus de 10 % du nombre total des actions.

Pour autant que de besoin, le conseil d'administration est en outre expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant aux membres du personnel. Le conseil d'administration est également expressément autorisé à aliéner des actions propres de la Société et des certificats s'y rapportant à une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales.

Les pouvoirs visés aux paragraphes 2. et 3. s'appliquent au conseil d'administration de la Société, aux filiales directes et indirectes de la Société, et à tout tiers agissant en son propre nom mais pour le compte de ces sociétés.

3.3.3 Augmentation de capital (article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément au CSA et à la réglementation SIR.

(a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire par une décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4 des statuts, et sans préjudice des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé pour autant que, dans la mesure requise par la réglementation SIR, un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes, fixées par la réglementation SIR :

- 1) il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
- 2) il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3) un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ;
- 4) la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit en aucun cas être accordé en cas d'apport en numéraire, dans les conditions suivantes:

- 1) l'augmentation de capital est effectuée par la voie du capital autorisé;
- 2) le montant cumulé des augmentations de capital effectuées, sur une période de 12 mois, conformément au présent alinéa, ne dépasse pas 10 % du montant du capital tel qu'il se présentait au moment de la décision d'augmentation de capital.

Sans préjudice de l'application des dispositions impératives du droit des sociétés applicable, le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

(b) Apports en nature

Sans préjudice des dispositions du CSA, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR:

- 1) l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport relatif à l'augmentation de capital par apport en nature, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2) le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. Il est permis de déduire du montant visé au point 2) (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel ;

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- 3) sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5 des statuts, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois; et
- 4) le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Conformément à la réglementation SIR, ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

3.3.4 Capital autorisé (article 6.4 des statuts)

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, 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 ;
- 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 de souscription, 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.

Toute prime d'émission sera portée à un ou plusieurs comptes distincts dans les capitaux propres au passif du bilan. Le conseil d'administration est libre de décider de placer toute prime d'émission, éventuellement après déduction d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital au sens des règles IFRS applicables, sur un compte indisponible, qui constituera au même titre que le capital une garantie pour les tiers, et qui ne pourra en aucun cas être réduit ou supprimé autrement que par une décision de l'assemblée générale prise selon les modalités requises pour une modification des statuts, à l'exception de la conversion en capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Le cas échéant, ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit en tout cas pas être accordé dans les cas d'apport en numéraire décrits à l'article 6.3 (a) paragraphe 2 et paragraphe 3 des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

3.3.5 Fusions, scissions et opérations assimilées (article 6.5 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, les dispositions particulières de l'article 6.3(b) des statuts sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées par la réglementation SIR dans ce contexte particulier.

3.3.6 Réduction du capital (article 6.6 des statuts)

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

3.3.7 Nature des actions (article 7 des statuts)

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire. L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.3.8 Autres titres (article 8 des statuts)

La Société est habilitée à émettre tous titres qui ne sont pas interdits par la loi ou en vertu de celle-ci, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR.

3.3.9 Admission aux négociations et publicité des participations importantes (article 9 des statuts)

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Conformément à l'article 18 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses les seuils prévus par la loi sont applicables.

Mis à part les exceptions prévues par la loi, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession, en vertu et conformément à la loi, vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale. Les droits de vote attachés à ces titres non déclarés sont suspendus.

3.3.10 Convocation (article 19 des statuts)

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration.

Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaires peuvent, conformément au CSA, requérir la convocation d'une assemblée générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs propositions, est fixé à 10 % du capital. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le CSA, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée.

Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du CSA.

3.3.11 Participation à l'assemblée (article 20 des statuts)

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent communiquer à la Société, ou à toute personne qu'elle a désignée à cette fin, leur intention de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur teneur de comptes agréé ou un organisme de liquidation certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement. Ils communiquent à la Société, ou à la personne qu'elle a désignée à cette fin, cette attestation ainsi que leur volonté de participer à l'assemblée générale, par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation à l'assemblée générale, ou le cas échéant au moyen de l'envoi d'une procuration, au plus tard le sixième jour qui précède la date de l'assemblée.

Dans le cas où la convocation le stipule expressément, les actionnaires ont le droit de participer à distance à une assemblée générale via un moyen de communication électronique mis à disposition par la Société. Ce moyen de communication électronique doit permettre à l'actionnaire de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée de manière directe, simultanée et continue, et d'exercer les droits de vote sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer. Si la convocation le stipule expressément, ce moyen de communication électronique permettra également à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions. Si le droit de participer à une assemblée générale à distance est accordé, la convocation ou un document pouvant être consulté par l'actionnaire auquel se réfère la convocation (par exemple le site internet de la Société) détermine également de quelle(s) manière(s) la Société vérifiera et garantira la qualité d'actionnaire et l'identité de la personne qui souhaite participer à l'assemblée, ainsi que la manière dont elle déterminera qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale et sera considéré comme présent. Afin de garantir la sécurité du moyen de communication électronique, la convocation (ou le document auquel elle se réfère) peut également imposer des conditions additionnelles.

3.3.12 Vote par procuration (article 21 des statuts)

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés et des associations.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et doit au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée être communiquée à la Société par le biais de l'adresse électronique de la Société ou de la manière spécifiquement indiquée dans la convocation.

Si plusieurs personnes détiennent des droits réels sur la même action, la Société peut suspendre l'exercice des droits de vote attachés à cette action jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme titulaire des droits de vote.

Si une valeur mobilière a été donnée en usufruit, tous les droits qui lui sont attachés, y compris le droit de vote, le droit de participer aux augmentations de capital et le droit de demander la conversion d'actions (en actions nominatives/dématérialisées), sont exercés conjointement par le ou les usufruitiers et le ou les nu-proprétaires, sauf disposition contraire dans un testament, un acte authentique ou autre convention. Dans ce dernier cas, le ou les nu-proprétaires et/ou le ou les usufruitiers doivent en informer la Société par écrit.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.3.13 Vote à distance avant l'assemblée générale (article 22 des statuts)

Dans la mesure où le conseil d'administration l'a autorisé dans la lettre de convocation, les actionnaires seront autorisés avant l'assemblée générale à voter à distance par lettre, via le site web de la société ou selon les modalités prévues dans la convocation, au moyen d'un formulaire mis à disposition par la Société. Ce formulaire doit indiquer la date et le lieu de l'assemblée, le nom ou la dénomination de l'actionnaire et son domicile ou siège, le nombre de voix avec lesquelles l'actionnaire souhaite voter à l'assemblée générale, la forme des actions qu'il possède, les points de l'ordre du jour de l'assemblée (y compris les propositions de résolutions), un espace permettant de voter pour ou contre toute décision ou s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à la Société. Le formulaire doit indiquer expressément qu'il doit être signé et devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée. Le conseil d'administration détermine, le cas échéant, les modalités de vérification de la qualité et de l'identité de l'actionnaire.

3.3.14 Bureau (article 23 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les autres administrateurs présents complètent le bureau.

3.3.15 Nombre de voix (article 24 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par la loi.

3.3.16 Délibération (article 25 des statuts)

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour. L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelle que soit la part du capital présente ou représentée, excepté dans les cas où le CSA impose un quorum de présence. L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, l'assemblée générale doit être convoquée de nouveau et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés. Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix. Toute modification des statuts n'est admise que si elle réunit au moins les trois quarts des voix exprimées ou s'il s'agit de modifier l'objet ou l'un des buts de la Société, les quatre cinquièmes des voix exprimées, sans qu'il soit tenu compte des abstentions dans le numérateur ou le dénominateur. Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises. Tout projet de modification des statuts doit préalablement être soumis à la FSMA. Une liste de présence indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux par ou en leur nom.

3.3.17 Procès-verbaux (article 26 des statuts)

Les procès-verbaux de l'assemblée générale sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent. Les copies ou extraits des procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs.

3.3.18 Assemblées générales des obligataires (article 27 des statuts)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent aux obligations que dans la mesure où les conditions d'émission des obligations ne s'en écartent pas.

Le conseil d'administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en assemblée générale des obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'obligataires représentant le cinquième du montant des obligations en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément au Code des sociétés et des associations. Pour être admis à l'assemblée générale des obligataires, les titulaires d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par le Code des sociétés et des associations ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou dans les convocations.

3.3.19 Distribution (article 29 des statuts)

Le Société distribue à ses actionnaires, dans les limites permises par le Code des sociétés et des associations et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

3.3.20 Dividende intérimaire (article 30 des statuts)

Le conseil d'administration peut sous sa responsabilité, décider de distribuer un dividende intérimaire, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés et des associations.

3.3.21 Dissolution – liquidation

Article 31 – Perte du capital

Lorsque, par suite de perte, l'actif net est réduit à un montant inférieur à la moitié ou au quart du capital, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale à une réunion à tenir dans les deux mois à dater du moment où la perte a été constatée ou aurait dû l'être en vertu des dispositions légales ou statutaires, en vue de décider de la dissolution de la Société ou de mesures annoncées dans l'ordre du jour afin d'assurer la continuité de la Société.

Article 32 – Nomination des liquidateurs

La Société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale, qui délibère de la manière requise par la loi, ou dissoute dans les cas prévus par la loi. En cas de dissolution avec liquidation, un ou plusieurs liquidateurs seront le cas échéant nommés par l'assemblée générale.

Article 33 – Répartition en cas de liquidation

En cas de liquidation, la distribution aux actionnaires n'aura lieu qu'après l'assemblée de clôture de la liquidation. L'actif net de la Société est, après apurement de tout le passif ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, affecté par priorité au remboursement du montant libéré des actions de capital et le solde éventuel est réparti également entre tous les actionnaires de la Société, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

3.3.22 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions des statuts concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous ; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur le site web de la Société et de se référer à la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport de gestion du présent rapport annuel.

Article 10 – Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de cinq membres au moins, nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée maximale de trois ans. L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif, au mandat de chaque membre du conseil d'administration. Les administrateurs sont rééligibles.

Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants conformément aux dispositions légales applicables.

Sauf si les décisions de nomination de l'assemblée générale en disposent autrement, le mandat des administrateurs court à partir de l'assemblée générale au cours de laquelle ils sont nommés jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'exercice au cours duquel leur mandat expire conformément à la décision de nomination, même si cela dépasse la durée maximale statutaire de trois ans.

L'assemblée générale ne peut, au moment de la révocation du mandat, fixer une date de fin de mandat autre que la date à laquelle la décision a été prise, ni accorder une indemnité de départ.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale. La première assemblée générale qui suit confirme ou non le mandat du membre du conseil d'administration coopté.

Les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques. Ils doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut être déterminée en fonction des opérations et opérations effectuées par la Société ou ses sociétés de périmètre.

Le conseil d'administration peut désigner un ou plusieurs observateurs qui pourront assister à tout ou une partie des réunions du conseil, selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.

Article 11 – Présidence – Délibération du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation ou, le cas échéant, par vidéoconférence, conférence téléphonique ou conférence via internet, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Le conseil d'administration doit être convoqué lorsque deux membres le demandent.

Parmi ses membres, le conseil d'administration choisit un Président. Les réunions sont présidées par le Président, ou à défaut par le membre le plus ancien et, en cas d'égalité d'ancienneté, par le membre le plus âgé.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par courrier électronique ou, à défaut d'adresse électronique communiquée à la Société, par lettre ordinaire ou tout autre moyen de communication, conformément aux dispositions légales applicables. Tout administrateur empêché ou absent peut, même par simple lettre, par courrier électronique ou tout autre moyen de communication, déléguer un autre administrateur pour le représenter à une séance du conseil d'administration et voter en ses lieu et place. Toutefois, aucun membre du conseil d'administration ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix. Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège de la Société, et signés par le président du conseil d'administration ou à défaut, par les administrateurs qui le demandent. Les procurations y sont annexées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à délivrer aux tiers sont signés par un ou plusieurs administrateurs. Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par décision unanime des administrateurs, exprimée par écrit.

Article 12 – Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la Société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière de la Société ainsi que sa représentation dans ce cadre à une ou plusieurs personnes, qui peuvent mais ne doivent pas être administrateurs, et, selon le cas, chacune agissant seule, conjointement ou en tant qu'organe.

Le conseil d'administration peut conférer à tout mandataire tous pouvoirs spéciaux, dans les limites déterminées par les dispositions légales applicables. Le conseil d'administration peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la réglementation SIR.

Article 13 – Règlement interne

Le conseil d'administration peut établir un règlement interne.

Article 14 – Direction effective

La direction effective de la Société est confiée à deux personnes physiques au moins. Elles doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent pas tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Article 15 – Comités consultatifs

Le conseil d'administration crée, en son sein, un comité d'audit ainsi qu'un comité de nomination et de rémunération, dont les missions et les pouvoirs ainsi que la composition sont arrêtés par le conseil d'administration. Le conseil d'administration peut créer sous sa responsabilité un ou plusieurs comités consultatifs, dont il définit la composition et la mission.

Article 16 – Représentation de la Société – Signature des actes

La Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, en tant que demandeur, en tant que défendeur ou autrement, par deux administrateurs agissant conjointement ou dans les limites de la gestion journalière, soit par le délégué unique à cette gestion agissant seul, soit par deux délégués à cette gestion agissant conjointement. La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin.

Article 17 – Contrôle révisoral

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires aux comptes agréés par l'Autorité des Marchés et des Services Financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et des associations et de la réglementation SIR.

3.3.23 Disposition générales

Article 34 – Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, chaque actionnaire, titulaire de droits de souscription et titulaire d'obligations domicilié à l'étranger, et chaque administrateur, chaque délégué à la gestion journalière, commissaire, et liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège de la Société où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites. Les titulaires d'actions nominatives, droits de souscription ou obligations nominatives doivent notifier à la Société tout changement de domicile ou d'adresse électronique; à défaut, toutes communications, convocations ou notifications seront valablement adressés au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique connus.

Article 35 – Compétence judiciaire

Pour tous litiges entre la Société, ses actionnaires, titulaires de droit de souscription, titulaires, obligataires, administrateurs, délégués à la gestion journalière, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège de la Société, à moins que la Société n'y renonce expressément.

Article 36 – Droit commun

La Société est au surplus régie par le Code des sociétés et des associations, la réglementation SIR ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables. Les clauses des statuts contraires aux dispositions légales impératives applicables à la société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres (parties des) clauses statutaires.

3.4 SIR

3.4.1 Définition générale

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

La société immobilière réglementée (SIR) est :

- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- créée sur base de la réglementation SIR (loi belge du 12 mai 2014 et arrêté royal belge du 13 juillet 2014) ;
- cotée en Bourse dont 30 % au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- une société dont l'objet exclusif est de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers au sens de la Loi. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR ;
 - (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
 - (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les SIR sont soumises au contrôle de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

Jusqu'au 17 octobre 2014, Aedifica a bénéficié du statut de sicafi ; depuis le 17 octobre 2014, elle bénéficie du statut de SIR.

Les SIR belges peuvent être comparées à des régimes tels que les REIT (Real Estate Investment Trusts) dans d'autres pays, notamment les SIIC (Sociétés d'Investissement Cotées en Immobilier) françaises, les SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) espagnoles et les REIT britanniques ou américaines.

3.4.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

Une SIR publique ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les SIR, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IAS/IFRS. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la SIR, une attention particulière doit être accordée par les SIR à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles (application de la norme IAS 40).

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert évaluateur indépendant, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

Résultats

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants:

- 80 % minimum du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement ; et
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la SIR publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

Crédits

Une SIR ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La SIR n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles reçus), pour autant qu'au moins 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur la réalisation de biens immobiliers qui ne sont pas exempts de versement soit distribué sous forme de dividende.

Les sociétés – autres que des SIR ou des fonds d'investissement immobiliers spécialisés – qui ont été ou sont absorbées par la Société sont redevables d'une exit tax à payer sur leurs plus-values latentes et leurs réserves exonérées. En cas d'acquisition d'un bien immobilier par voie de fusion par laquelle la Société acquiert une société immobilière assujettie à l'impôt normal, une exit tax sur les plus-values latentes et les réserves immunisées de la société immobilière (fusion imposable) est due. Pour les transactions depuis le 1^{er} janvier 2020, l'exit tax est de 15 %. La contribution supplémentaire de crise est supprimée à partir de l'exercice fiscal 2021. Pour les restructurations d'entreprises, l'année d'imposition correspond à l'année civile au cours de laquelle l'opération a eu lieu.

Exercice fiscal	Exit tax
2018	12,875 % (12,5 % + 3 % de contribution supplémentaire de crise)
2019	12,75 % (12,5 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
2020	15,3 % (15 % + 2 % de contribution supplémentaire de crise)
A partir de 2021	15 % (sans contribution supplémentaire de crise)

Précompte mobilier

Depuis le 1^{er} janvier 2026, le précompte mobilier sur les dividendes distribués par Aedifica s'élève à 30 %.

De 2017 à 2025, les actionnaires d'Aedifica ont bénéficié d'un précompte mobilier réduit de 15 %. En effet, les SIR bénéficient de ce taux réduit de précompte mobilier de 15 % (au lieu de 30 %) à condition qu'au moins 80 % du portefeuille immobilier de la Société soit investi de manière directe ou indirecte dans des immeubles situés dans un état membre de l'Espace économique européen (EEE) et destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adaptées aux soins de santé (conformément aux articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016, telle que modifiée par l'article 20 de la loi du 27 décembre 2021).

Cependant, depuis le 1^{er} janvier 2026, Aedifica ne remplit plus ces conditions. Bien que le Groupe investisse exclusivement dans l'immobilier de santé, certains établissements de soins ne sont pas nécessairement « résidentiels » (les crèches, par exemple) et, après le Brexit, le portefeuille de maisons de repos d'Aedifica au Royaume-Uni ne remplit plus la condition selon laquelle les biens doivent être situés dans l'EEE. Un régime transitoire avait été mis en place pour les actifs britanniques acquis avant le 1^{er} janvier 2021, permettant de les inclure dans le calcul du seuil de 80 %. Toutefois, ce régime a pris fin à la clôture de l'exercice 2025. Par conséquent, depuis le 1^{er} janvier 2026, les actionnaires d'Aedifica ne peuvent plus bénéficier de la réduction du précompte mobilier sur les dividendes.

La combinaison d'Aedifica avec Cofinimmo (voir pages 13-14) ne changera rien au taux de précompte mobilier applicable aux dividendes payables par Aedifica en 2026. Compte tenu de la composition actuelle du portefeuille de Cofinimmo, qui comprend des bureaux, des réseaux de distribution et des établissements de soins non résidentiels, le portefeuille immobilier consolidé d'Aedifica et de Cofinimmo n'atteindra pas le seuil de 80 %.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

4. Table des matières selon les normes EPRA sBPR



Aedifica établit ses rapports conformément aux recommandations de la European Public Real Estate Association (EPRA) sur les bonnes pratiques en matière de rapports sur le développement durable (directives sBPR) afin de permettre des comparaisons avec d'autres acteurs dans le secteur de l'immobilier. Le tableau suivant présente un aperçu des indicateurs rapportés et l'endroit où ils se trouvent dans le présent rapport. Les indicateurs sociaux figurant dans le tableau ci-dessous sont inclus dans le présent rapport annuel 2025 (RA). Les indicateurs environnementaux sont inclus dans le tableau ci-dessous uniquement pour des raisons d'exhaustivité et seront présentés dans le Environmental Data Report (EDR) qui sera publié en juin 2026.

Depuis 2020, Aedifica a remporté, chaque année, un EPRA sBPR Gold Award pour ses rapports en matière de développement durable.

Développement durable – indicateurs sociaux		Page
Diversity-Emp	Diversité de genre au sein des collaborateurs	RA25 p63
Diversity-Pay	Rapport salarial entre les hommes et les femmes	RA25 p63
Emp-Training	Formation et développement	RA25 p64
Emp-Dev	Évaluation des performances des employés	RA25 p64
Emp-Turnover	Rotation du personnel	RA25 p63
Emp-New hires	Embauches	RA25 p63
H&S-Emp	Santé et sécurité du personnel	RA25 p65
H&S-Asset	Évaluations de la santé et de la sécurité des actifs	non applicable
H&S-Comp	Conformité des actifs en matière de santé et de sécurité	non applicable
Comty-Eng	Engagement communautaire, évaluations de l'impact et programmes de développement	RA25 p58
Gov-Board	Composition de l'organe supérieur de gouvernance	RA25 p89 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p7
Gov-Selec	Processus de nomination et de sélection de l'organe supérieur de gouvernance	RA25 p89 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p8
Gov-Col	Processus de gestion des conflits d'intérêts	RA25 p111 & suivantes Charte de gouvernance d'entreprise p18 & suivantes
Développement durable – indicateurs environnementaux		
Elec-Abs	Total electricity consumption	EDR (juin 2026)
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	EDR (juin 2026)
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	EDR (juin 2026)
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	EDR (juin 2026)
Fuels-Abs	Total fuel consumption	EDR (juin 2026)
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	EDR (juin 2026)
Energy-Int	Building energy intensity	EDR (juin 2026)
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2026)
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2026)
GHG-Dir-LfL	Like-for-like total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2026)
GHG-Indir-LfL	Like-for-like total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juin 2026)
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EDR (juin 2026)
Water-Abs	Total water consumption	EDR (juin 2026)
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	EDR (juin 2026)
Water-Int	Building water intensity	EDR (juin 2026)
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	EDR (juin 2026)
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	EDR (juin 2026)
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	EDR (juin 2026)

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5. Table des matières selon les normes GRI

Aedifica établit ses rapports conformément aux normes de la Global Reporting Initiative (GRI).

Les indicateurs environnementaux sont inclus dans le tableau ci-dessous uniquement pour des raisons d'exhaustivité et seront présentés dans le Environmental Data Report (EDR) qui sera publié en juin 2026.

5.1 Normes universelles

GRI 102: Informations générales		Page	Commentaire
1. Profil de l'organisation			
102-1	Nom de l'organisation		Aedifica
102-2	Activités, marques, produits et services	18-19	
102-3	Emplacement du siège de l'organisation		Rue Belliard 40 (bte 11), B-1040 Bruxelles
102-4	Lieu des activités	10	
102-5	Structure de propriété et forme juridique		Société Anonyme – Société immobilière réglementée publique de droit belge
102-6	Marchés	41-43	
102-7	Échelle de l'entreprise	10, 60	
102-8	Informations sur les employés et autres travailleurs	60-65	
102-9	Chaîne logistique	22, 52-55	
102-10	Changements au sein de l'organisation et de sa chaîne logistique	10-14, 41-43	
102-11	Principe ou approche de précaution	117-127	
102-12	Activités externes	30-31, 54-58	
102-13	Adhésion à des associations	58	
2. Stratégie			
102-14	Déclaration de la plus haute instance de décision	3, 8-9	
102-15	Principaux impacts, risques et opportunités	23, 117-127	
3. Ethique et intégrité			
102-16	Valeurs, principes, normes et normes de comportement	66	
102-17	Mécanismes pour les conseils et les préoccupations en matière d'éthique	66	

		Page	Commentaire
4. Gouvernance			
102-18	Structure de gouvernance	89-90	
102-21	Consultation des stakeholders sur des sujets économiques, environnementaux et sociaux	23, 52-55, 97	
102-22	Composition de l'organe supérieur de gouvernance et de ses comités	94-96, 98	EPRA: Gov-Board
102-23	Président de l'organe supérieur de gouvernance	95	
102-24	Nomination et sélection de l'organe supérieur de gouvernance	89 & suivantes	EPRA: Gov-Select; Charte de gouvernance d'entreprise p8
102-25	Conflits d'intérêts	111-112	EPRA: Gov-Col
102-26	Rôle de l'organe supérieur de gouvernance dans la définition de l'objectif, des valeurs et de la stratégie	89-90	
102-28	Évaluation de la performance de l'organe supérieur de gouvernance	101	
102-29	Identification et gestion de l'impact économique, environnemental et social	89-90, 97	
102-32	Rôle de l'organe supérieur de gouvernance dans le rapport sur le développement durable	89-90, 97	
102-33	Communication des préoccupations critiques	66	
102-35	Politiques en matière de rémunération	102 & suivantes	
102-36	Processus de détermination de la rémunération	102 & suivantes	
5. Implication des stakeholders			
102-40	Liste des groupes de stakeholders	52-53	
102-41	Conventions collectives de travail		Personnel belge: commission paritaire 200: 60 des 130 employés (46 %) sont couverts par cette commission paritaire
102-42	Identification et sélection des stakeholders	52	
102-43	Approche de l'implication des stakeholders	54 & suivantes	
102-44	Thèmes et préoccupations clés exprimés	23, 54 & suivantes	
6. Pratique de reporting			
102-45	Entités incluses dans les états financiers consolidés	171-174	
102-46	Définition du contenu et du périmètre des thèmes du rapport		EDR (juin 2026)
102-47	Liste des sujets matériels	21-28	
102-48	Reformulation d'informations		EDR (juin 2026)
102-49	Changements dans le reporting	21-30, 118, 120	
102-50	Période de reporting		01/01/2025 – 31/12/2025
102-51	Date du dernier rapport publié		25 mars 2026
102-52	Cycle de reporting		Annuellement
102-53	Point de contact pour les questions concernant le rapport		ir@aedifica.eu
102-54	Exigences de reporting conformes aux normes GRI		Le présent rapport a été établi conformément aux normes GRI: Option Core.
102-55	Table des matières selon les normes GRI	226-227	
102-56	Vérification externe	202-211	

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

5.2 Normes thématiques

GRI 201: Performance économique		Page	Commentaire
201-1	Valeur économique directe générée et distribuée	11, 68-86	
201-2	Implications financières et autres risques et opportunités liés au changement climatique	26, 44, 124	
GRI 203: Impact économique indirect			
203-1	Investissements en infrastructure et en services	10, 54-55, 58, 69-70	
GRI 205: Lutte contre la corruption			
205-3	Cas de corruption confirmés et mesures prises		Aucun incident de corruption n'a été signalé en 2025.
GRI 207: Impôts			
207-1	Approche en matière de fiscalité	224	
GRI 302: Energie			
302-1	Consommation énergétique au sein de l'organisation	EDR (juin 2026)	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
302-2	Consommation énergétique en dehors de l'organisation	EDR (juin 2026)	
302-3	Intensité énergétique	EDR (juin 2026)	
302-4	Réduction de la consommation énergétique	EDR (juin 2026)	
302-5	Réduction des besoins énergétiques des produits et services	EDR (juin 2026)	
GRI 303: Eau et effluents			
303-5	Consommation d'eau	EDR (juin 2026)	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Emissions			
305-1	Emissions directes de GES (scope 1)	EDR (juin 2026)	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Emissions indirectes de GES (scope 2)	EDR (juin 2026)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Autres émissions indirectes de GES (scope 3)	EDR (juin 2026)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Intensité des émissions de GES	EDR (juin 2026)	EPRA: GHG-Int
305-5	Réduction des émissions de GES	EDR (juin 2026)	
GRI 306: Déchets			
306	Effluents et déchets	EDR (juin 2026)	
GRI 307: Respect de la législation environnementale			
307-1	Non-respect des lois et réglementations en matière d'environnement		Aucun cas de non-conformité n'a été constaté en 2025.
GRI 401: Emploi			
401-1	Recrutement de nouveaux employés et rotation du personnel	63	EPRA: Emp-New hires, Emp-Turnover
401-2	Avantages offerts aux employés à temps plein qui ne sont pas offerts aux employés temporaires ou à temps partiel		Non pertinent.
GRI 402: Relations entre le personnel et le management			
402-1	Délai minimum de préavis concernant les changements opérationnels		Aedifica applique la législation belge en matière de délais de préavis légaux.

GRI 403: Santé et sécurité au travail		Page	Commentaire
403-1	Système de gestion de la santé au travail	47, 65	
403-2	Identification des dangers, évaluation des risques et enquête sur les incidents	65	EPRA: H&S-Emp
403-6	Promotion de la santé des travailleurs	65	
403-9	Accidents liés au travail	65	EPRA: H&S-Emp
403-10	Maladie liée au travail	65	
GRI 404: Formation et éducation			
404-1	Nombre moyen d'heures de formation par an et par travailleur	64	EPRA: Emp-Training
404-2	Programmes de renforcement des compétences des employés et programmes d'aide aux transitions	64-65	
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues périodiques de performance et d'évolution de carrière	64	EPRA: Emp-Dev
GRI 405: Diversité et égalité des chances			
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	63	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Proportionnalité de la rémunération entre les hommes et les femmes	63	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Lutte contre la discrimination			
406-1	Incidents de discrimination et mesures prises		Aucun cas de discrimination n'a été signalé en 2025.
GRI 408: Travail des enfants			
408-1	Activités et fournisseurs présentant un risque important d'incidents liés au travail des enfants		Aucune activité ou fournisseur ne présentait un risque important d'incidents liés au travail des enfants.
GRI 409: Travail forcé ou obligatoire			
409-1	Activités et fournisseurs présentant un risque important de travail forcé ou obligatoire		Aucune activité ou fournisseur ne présentait un risque important de travail forcé ou obligatoire.
GRI 413: Communautés locales			
413-1	Activités liées à l'implication des communautés locales, évaluations d'impact et programmes de développement	56-58	EPRA: Comty-Eng
GRI 418: Protection de la vie privée des clients			
418-1	Plaintes substantielles concernant les violations de la vie privée des clients et les pertes de données des clients		Aucune plainte de ce type n'a été déposée en 2025.
GRI 419: Respect de la législation socio-économique			
419-1	Non-respect des lois et règlements dans le domaine social et économique		Aucun cas de non-conformité n'a été constaté en 2025.

6.3 Normes spécifiques au secteur

CRE: Construction and real estate (bouw en vastgoed)			
CRE 1	Intensité énergétique des bâtiments	EDR (juin 2026)	EPRA: Energy-Int
CRE 2	Intensité de la consommation d'eau des bâtiments	EDR (juin 2026)	EPRA: Water-Int
CRE 3	Intensité des émissions de gaz à effet de serre provenant des bâtiments	EDR (juin 2026)	EPRA: GHG-Int

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6. Déclarations

ESEF

Le présent rapport annuel 2025 a été préparé conformément aux exigences de l'ESEF (European Single Electronic Format). La version anglaise en ESEF est donc la version officielle du rapport annuel et peut également être consultée sur le site web de la Société (www.aedifica.eu).

Document d'enregistrement universel

Le présent rapport annuel 2025 constitue le document d'enregistrement universel 2025 d'Aedifica SA au sens de l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE Règlement Prospectus, tel que modifié (le « Règlement Prospectus ») et a été établi en tenant compte de l'annexe 2 io annexe 1 du Règlement délégué (UE) n° 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne la structure, le contenu, le contrôle et l'approbation du prospectus à publier en cas d'offre au public de titres ou en vue de leur admission à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant le règlement (CE) n° 8092004, tel que modifié (le « Règlement Délégué 2019/980 »).

Le présent rapport annuel 2025 a été déposé auprès de la FSMA, en tant qu'autorité compétente en vertu du Règlement Prospectus, en tant que document d'enregistrement universel le 25 mars 2026 sans approbation préalable conformément à l'article 9 du règlement (UE) 2017/1129.

Le présent document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres ou d'une admission de titres à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par des modifications, le cas échéant, et par une note d'opération et un résumé approuvés conformément au Règlement Prospectus.

Les informations disponibles sur le site web d'Aedifica SA ne sont pas incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel et n'en font pas partie.

Les investisseurs doivent déterminer eux-mêmes s'il est opportun d'investir dans des titres d'Aedifica SA.

Informations des tiers

Experts évaluateurs et commissaire agréé

Aedifica SA déclare que les informations fournies par les experts évaluateurs indépendants (dont les coordonnées sont détaillées à la section 3.1.12 des « Documents Permanents ») et par le commissaire agréé (dont les coordonnées sont détaillées à la section 3.1.11 des « Documents Permanents ») ont été fidèlement reproduites et incluses avec leur accord. Pour autant qu'Aedifica SA le sache et puisse s'en assurer à partir des informations publiées par ces tiers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Les experts évaluateurs indépendants susmentionnés ont chacun confirmé à la Société qu'ils n'ont aucun intérêt matériel dans la Société, à l'exception de ceux découlant de leur relation contractuelle respective avec la Société en tant qu'expert évaluateur indépendant de la Société au sens de l'article 24 de la Loi SIR.

Le commissaire agréé a confirmé à la Société qu'il n'a aucun intérêt matériel dans la Société, à l'exception de ceux découlant de son mandat de commissaire de la Société.

Etudes

La section « Tendances du marché » aux pages 41-43 du Business Review inclus dans le présent document d'enregistrement universel contient une reproduction d'études réalisées par (i) Jones Lang LaSalle IP, Inc. (concernant le marché des soins de santé en Europe), (ii) Cushman & Wakefield Belgium SA (concernant le marché des soins de santé en Belgique), (iii) C&W (U.K.) LLP German Branch (concernant le marché des soins de santé en Allemagne), (iv) Cushman & Wakefield Netherlands BV (concernant le marché des soins de santé aux Pays-Bas), (v) Knight Frank LLP (concernant le marché des soins de santé au Royaume-Uni), (vi) Cushman & Wakefield Finland Oy (concernant le marché des soins de santé en Finlande), (vii) CBRE Unlimited Company (concernant le marché des soins de santé en Irlande) et (viii) Jones Lang LaSalle España SA (concernant le marché des soins de santé en Espagne).

Les entreprises susmentionnées ont tous donné leur accord pour la publication par Aedifica de leurs études respectives, et ont tous confirmé qu'ils n'ont aucun intérêt matériel dans Aedifica (à l'exception de ceux découlant de leur relation contractuelle avec Aedifica dans le cadre de leur mandat d'expert évaluateur indépendant).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Personnes responsables (Règlement Délégué 2019/980 et arrêté royal belge du 14 novembre 2007)

Aedifica SA, représentée par les membres du conseil d'administration, dont la composition est décrite dans le chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport annuel 2025, est responsable des informations fournies dans le présent document d'enregistrement universel et déclare que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à sa connaissance, conformes à la réalité et ne comportent aucune omission de nature à en altérer la portée.

Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, déclarent, au nom et pour le compte d'Aedifica SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport annuel contient un exposé fidèle sur l'évolution du business, les résultats, la situation d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la Société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica SA déclare qu'il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure de ce type qui est en suspens ou dont Aedifica a connaissance), au cours des douze derniers mois, qui pourrait avoir une influence significative, ou qui a eu une telle influence dans un passé récent, sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica SA et/ou du Groupe.

Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité exécutif

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance:

- aucun des membres du conseil d'administration n'a été condamné, au cours des cinq dernières années au moins, pour un délit de fraude ;
- aucune incrimination et/ou sanction officielle et/ou publique n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) au cours des cinq dernières années au moins ;
- aucun des membres du conseil d'administration n'a jamais été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins ;
- aucun des membres du conseil d'administration n'a été impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre, une liquidation ou une mise sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins, à l'exception de :
 - Madame Katrien Kesteloot était administrateur de l'ASBL Rondon. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 4 décembre 2023 ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité exécutif prévoyant de telles indemnités ;
- aucune option sur les actions de la Société n'a été accordée à ce jour ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité exécutif ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité exécutif ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Serge Wibaut (3.250 actions), Monsieur Stefaan Gielens (20.813 actions), Monsieur Charles-Antoine van Aelst (8.370 actions), Monsieur Sven Bogaerts (9.422 actions), Madame Ingrid Daerden (7.387 actions), Madame Katrien Kesteloot (521 actions), Madame Elisabeth May-Roberti (895 actions), Monsieur Luc Plasman (776 actions), Madame Rikke Lykke (112 actions), Monsieur Raoul Thomassen (2.205 actions), Madame Kari Pitkin (301 actions) et Madame Marleen Willekens (245 actions).

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

7. Lexique

7.1 Définitions

Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres).

Alternative Performance Measures (APM - Indicateurs alternatifs de performance)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 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 annuel sont identifiés par une 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 les notes annexes des états financiers consolidés résumés ci-joints ou dans le chapitre « EPRA ».

Capitalisation boursière

Cours de bourse à la date de clôture multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Double net (NN)

Type de contrat prévoyant que l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble sont généralement à la charge du propriétaire, tandis que les autres frais ou risques sont à la charge de l'exploitant.

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Il est calculé en note annexe 18 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax. Cette taxe est comparable à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées. Voir section 3.4.2 des documents permanents pour plus d'informations sur les tarifs actuels de l'exit tax.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Information privilégiée

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui à caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, si elle est suffisamment précise pour qu'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés qui leur sont liés d'Aedifica ;
- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui concerne directement ou indirectement Aedifica ;
- qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers concernés ou le cours d'instruments financiers dérivés qui leur sont liés d'Aedifica, c'est-à-dire une information qu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser comme faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Interest Rate Cap (ou cap)

Contrat d'assurance souscrit par un emprunteur moyennant une prime auprès d'une banque afin de plafonner les intérêts indexés sur des taux variables pour un montant notionnel, une fréquence et une échéance déterminés. Si le taux variable dépasse le plafond convenu, la banque paie la différence entre le plafond et le taux variable réel, ce qui permet de se protéger contre les augmentations des taux d'intérêt variables. Aedifica ne peut utiliser cet instrument qu'à des fins de couverture.

Interest Rate Swap (ou IRS)

Contrat d'échange de taux d'intérêt à terme (généralement flottant contre fixe) entre deux parties dans lequel un flux de paiements d'intérêts futurs est échangé contre un autre sur la base d'un montant notionnel, d'une fréquence et d'une échéance spécifiés. Les « interest rate swaps » impliquent généralement l'échange d'un paiement de taux d'intérêt flottant contre un paiement de taux fixe afin de réduire l'exposition aux fluctuations des taux d'intérêt. Aedifica ne peut utiliser cet instrument qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

Conformément aux principes de comptabilité IAS/IFRS, la juste valeur des immeubles de placement est évaluée par des experts indépendants.

La juste valeur pour les immeubles de placement en Belgique est calculée comme suit :

- Immeubles dont la valeur d'investissement est supérieure à 2,5 millions € :
 - Juste valeur = valeur d'investissement / (1+ frais de transaction moyens définis par l'Association BE-REIT).
- Immeubles dont la valeur d'investissement est inférieure à 2,5 millions € :
 - Juste valeur = valeur d'investissement / (1 + % des droits de mutation en fonction de la région dans laquelle les immeubles sont situés).

Le taux moyen des frais de transaction défini par l'Association BE-REIT est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5 %.

Les experts belges attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

Loyers contractuels

Loyers tels que convenus contractuellement dans les contrats de location, avant déduction des périodes de gratuité ou d'autres avantages accordés aux locataires.

Marge d'exploitation

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende divisé par le résultat distribuable.

Période fermée

Période durant laquelle tout administrateur ou toute personne reprise sur les listes établies par la Société conformément à l'article 7.3 du Code de Transaction, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Patrimoine immobilier

Le patrimoine immobilier inclut le portefeuille d'immeubles de placement et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Le portefeuille d'immeubles de placement inclut les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente, les droits d'utilisation sur terrains et la réserve foncière.

Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels) / valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés. La valeur d'investissement est utilisée comme dénominateur pour déterminer le rendement brut d'un projet de développement. La valeur d'acquisition est utilisée pour les actifs acquis et la juste valeur pour les actifs existants.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Rendement brut en dividende

Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

Rendement net « prime »

Le rapport entre le loyer contractuel (initial) d'un bâtiment acheté et la valeur d'acquisition à un emplacement de choix.

Résultat corrigé

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat corrigé comme suit :

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net
+ Amortissements
+ Réductions de valeur
- Reprises de réductions de valeur
- Reprises de loyers cédés et escomptés
± Autres éléments non monétaires
± Résultat sur vente de biens immobiliers
± Variations de la juste valeur des biens immobiliers
= Résultat corrigé (A)

± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique, tels que prévus à l'article 13 de l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 (cf. définition du taux d'endettement ci-dessous).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat d'exploitation des immeubles
- Frais généraux de la Société
± Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat d'exploitation des immeubles

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation des immeubles comme suit :

Résultat immobilier
- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière
- Charges et taxes sur les immeubles non loués
- Autres charges immobilières

Résultat hors variations de juste valeur

Résultat net (part du groupe)
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9)

Résultat immobilier

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat immobilier comme suit :

Résultat locatif net
- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
± Autres recettes et dépenses relatives à la location

Résultat locatif net

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat locatif net comme suit :

Revenu locatif
- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Résultat sur portefeuille

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat sur portefeuille comme suit :

- Résultat sur vente d'immeubles de placement
- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Taux d'occupation

Pour le portefeuille total : (Loyers contractuels) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier).

Taux de réversion

Le ratio est déterminé comme suit : (loyers contractuels + valeur locative estimée sur les espaces vides) / Valeur locative estimée du portefeuille total.

Taux d'endettement

L'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le taux d'endettement comme suit :

- « Total du passif » figurant au bilan
 - I. Passifs non courants - A. Provisions
 - I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
 - I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
 - II. Passifs courants - A. Provisions
 - II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
 - II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation
- tels que prévus dans les schémas annexés à l'arrêté royal belge du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.
/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés
≤ 65 %

Triple net (NNN)

Type de contrat qui prévoit que les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif lié à l'exploitation sont généralement assumés par l'exploitant.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de main levée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan.

Valeur d'investissement

La valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur locative du marché telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants.

Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

SOMMAIRE

SOMMAIRE

AEDIFICA EN BREF

TENDANCES, STRATÉGIE ET CRÉATION DE VALEUR

NOTRE APPROCHE RSE

BUSINESS REVIEW

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

FACTEURS DE RISQUE

ÉTATS FINANCIERS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

7.2 Abréviations

ABC : Autorité belge de la Concurrence

APM : Alternative Performance Measures

ASBL : Association Sans But Lucratif

BCE : Banque Centrale Européenne

CAGR : Compound Annual Growth Rate (taux de croissance annuel composé)

CEO : Chief Executive Officer

CFO : Chief Financial Officer

CIO : Chief Investment Officer

CLO : Chief Legal Officer

CM&AO : Chief Mergers & Acquisitions Officer

COO : Chief Operating Officer

CPE : Certificat de performance énergétique

CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor

CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive

DCF : Discounted Cash Flow

DNA : Dépenses Non Admises

EBIT : Earnings Before Interests and Taxes

EBITDA : Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation

EEE : Espace économique européen

EPRA : European Public Real Estate Association

EPRA (s)BPR : EPRA (Sustainability) Best Practices Recommendations

ESMA : European Securities and Markets Authority

ESRS : European Sustainability Reporting Standards

FBI : Federale Belegginstelling

FSMA : Autorité des services et marchés financiers

GES : Gaz à Effet de Serre

GRESB : Global Real Estate Sustainability Benchmark

IAS : International Accounting Standards

ICR : Interest Cover Ratio (taux de couverture des intérêts)

IFRS : International Financial Reporting Standards

IPC : Indice des prix à la consommation

IPO : Initial Public Offering

IRS : Interest Rate Swap

nEUI : net Energy Use Intensity (intensité de la consommation énergétique nette)

NN : Double Net

NNN : Triple Net

OPA : Offre Publique d'Acquisition

OPC : Organisme de Placement Collectif

REIT : Real Estate Investment Trust

RSE : Responsabilité sociétale des entreprises

SA : Société Anonyme

SRL : Société à Responsabilité Limitée

SCS : Société en Commandite Simple

SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière

SIR : Société Immobilière Réglementée

SOCIMI : Sociudades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

SP : Société Privée

SPO : Secondary Public Offering

SPV : Special Purpose Vehicle (véhicule à objet spécifique)

VLE : Valeur Locative Estimée

WALT : Weighted Average Unexpired Lease Term (durée résiduelle moyenne pondérée des baux)