

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## **AEDIFICA**

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

### **Résultats annuels de 2025**

#### **L'offre d'échange d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo est désormais ouverte<sup>1</sup>**

- Les actionnaires de Cofinimmo reçoivent 1,185 nouvelle action Aedifica pour chaque action qu'ils échangent
- La Période d'Acceptation Initiale se terminera le 2 mars 2026 (à 16h00)
- Les résultats de la Période d'Acceptation Initiale devraient être annoncés le 6 mars, le paiement étant prévu pour le 13 mars

#### **Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats supérieurs au budget**

- EPRA Earnings\* de 244,8 millions € (+4 % par rapport au 31 déc. 2024), ou 5,15 €/action
- Revenus locatifs atteignant 361,0 millions € (+7 % par rapport au 31 déc. 2024)
- Augmentation de 2,7 % des revenus locatifs à périmètre constant\* sur l'année
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 18 ans et taux d'occupation de 100 %

#### **Patrimoine immobilier\* de 6,3 milliards € au 31 décembre 2025**

- 618 sites d'immobilier de santé avec environ 49.100 utilisateurs finaux, répartis sur 7 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation (à périmètre constant) en hausse de 0,5 % au 4<sup>ème</sup> trimestre et de 1,3 % depuis le début de l'année
- 34 cessions pour 128 millions € dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs
- 293 millions € de nouveaux investissements annoncés en 2025 (22 nouveaux projets & forward purchases ont été ajoutés au programma d'investissement & 10 acquisitions)
- 11 projets ont été achevés en 2025 pour un budget total de 96 millions €
- Pipeline de 276 millions € en fin 2025, offrant un rendement rapporté au coût initial moyen de 6,5 %

#### **Bilan solide et fortes liquidités**

- Taux d'endettement de 40,8 % au 31 décembre 2025 (contre 41,3 % au 31 déc. 2024)
- 743 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- Conclusion de (re)financements bancaires à long terme pour 585 millions €
- Coût moyen de la dette\* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 2,1 %
- S&P Global a réaffirmé la note d'investissement BBB d'Aedifica et l'a placé sous surveillance positive à la suite de l'annonce de l'accord entre Aedifica et Cofinimmo en vue de leur combinaison
- EPRA NTA\* de 78,40 €/action (contre 76,63 €/action au 31 déc. 2024, avant distribution du dividende)

#### **Dividende confirmé**

- Le dividende proposé de 4,00 € par action (brut), qui sera distribué en mai 2026, est confirmé

<sup>1</sup> Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 27.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA <sup>2</sup>

Chiffres clés immobiliers	31/12/2025	31/12/2024
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) <sup>3</sup>	6.285	6.218
Nombre de bâtiments	618	635
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,0%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,6%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,6%	5,5%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	18	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	2,7%	3,3%
Chiffres clés financiers	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs (en millions €)	361,0	338,1
EPRA Earnings* (en millions €)	244,8	234,6
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	244,4	204,8
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,1%
Taux d'endettement (en %)	40,8%	41,3%
EPRA LTV*	39,7%	40,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	2,0%	1,9%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	2,1%	2,0%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,4	3,8
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>4</sup>	6,2	6,2
Ratio de couverture (en %)	88,3%	89,0%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	3,8	4,4
Dette nette/EBITDA* <sup>5</sup>	7,8	8,5
Chiffres clés par action	31/12/2025	31/12/2024
EPRA Earnings* (en €/action)	5,15	4,93
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	5,14	4,31
EPRA NRV* (en €/action)	87,09	86,46
EPRA NTA* (en €/action)	78,40	76,63
EPRA NDV* (en €/action)	77,73	77,19

**\* 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 l'Annexe 5 ci-après

<sup>2</sup> Voir la section 4.3 pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de douze mois.

<sup>5</sup> Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## **1. Résumé de l'activité de 2025**

Alors que le vieillissement de la population européenne accroît les besoins en matière de capacité dans le secteur de l'immobilier de santé et que le sentiment du marché évolue, Aedifica a démontré en 2025 qu'elle était prête à relever le défi.

Au cours de l'année, Aedifica a posé les bases de la création du premier REIT européen spécialisé dans le secteur de la santé en concluant un accord avec Cofinimmo en vue d'unir les deux sociétés par le biais d'une offre d'échange, qui a récemment été lancée. Tout en préparant cette transaction majeure, Aedifica est restée concentrée sur ses objectifs stratégiques propres. Le Groupe a poursuivi avec succès ses programmes stratégiques de rotation d'actifs et de recyclage de capital, cédant l'intégralité de son portefeuille suédois. En outre, Aedifica a annoncé près de 300 millions € de nouveaux développements et acquisitions, tout en poursuivant son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille immobilier. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides dans tous les domaines, ce qui se reflète par un EPRA Earnings\* supérieur à la prévision budgétaire et en hausse de 4% par rapport à 2024.

### **CRÉATION DU LEADER EUROPÉEN DES REITS SPÉCIALISÉS DANS LE SECTEUR DE LA SANTÉ<sup>6</sup>**

Conscientes que la combinaison des deux sociétés en une société immobilière cotée (REIT) leader dans le secteur de la santé en Europe présenterait une opportunité significative de création de valeur, Aedifica et Cofinimmo ont conclu un accord en vue de s'unir par le biais d'une offre publique d'échange lancée par Aedifica le 30 janvier 2026 et qui se poursuivra jusqu'au 2 mars 2026 (16h00, sauf prolongation ; voir la section 2.4).

Si l'offre réussit, elle permettra de créer une plateforme d'immobilier de santé de taille plus importante et plus solide financièrement. Grâce à sa taille accrue, le Groupe combiné aura des perspectives prometteuses pour réduire ses coûts de capital et réaliser une croissance durable de son bénéfice par action. De plus, il mettra en place une plateforme idéalement positionnée pour mener la prochaine phase de croissance dans le secteur de l'immobilier de santé.

### **DÉSINVESTISSEMENTS POUR FINANCER DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS**

Exécutant consciencieusement son programme stratégique de rotation des actifs, Aedifica a cédé 34 établissements de soins pour un montant total de 128 millions € en 2025 (voir page 7). Ces cessions ont donné à Aedifica une force de frappe supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et réalimenter son programme de développement avec de nouveaux projets offrant des rendements attractifs.

22 nouveaux projets et forward purchases ont été ajoutés au programme d'investissement pour un montant total de près de 215 millions € (voir page 5). Compte tenu des 11 projets achevés au cours de l'année pour un montant total de 96 millions € (voir page 6), ces nouveaux ajouts portent la taille du programme d'investissement à 276 millions €<sup>7</sup>, offrant un rendement initial moyen rapporté au coût d'environ 6,5 % (voir page 9).

En outre, Aedifica a acquis dix établissements de soins en exploitation pour un montant de 78 millions € (voir page 5), portant ainsi le montant total des investissements annoncés en 2025 à environ 293 millions €.

À la fin de l'année, le portefeuille immobilier d'Aedifica s'élevait à 6.285 millions € (contre 6.218 millions € fin 2024), comprenant 618 sites d'une capacité de près de 36.400 résidents et 12.700 enfants.

<sup>6</sup> Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 27.

<sup>7</sup> Au 31 décembre 2025. Voir le tableau en annexe 4 « Aperçu du programme d'investissement ».



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### BILAN SAIN

Aedifica affiche un bilan sain. Au 31 décembre 2025, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 40,8 %, bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans sa politique financière. Après quatre trimestres de valorisation positive du portefeuille en 2024, les valorisations d'experts des immeubles de placement en exploitation ont continué à progresser en 2025, soutenues par l'amélioration des performances des opérateurs et des conditions de marché.

Les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de financements bancaires à long terme d'environ 585 millions € (refinancement anticipé et nouveau financement). En outre, des lignes de crédit d'un montant de 405 millions € ont été prolongées avec succès et le programme de billets de trésorerie à court terme a été augmenté de 170 millions €. À la fin du mois de décembre, la marge de manœuvre sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 743 millions €, ce qui fournit des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette\*, y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, s'élève à 2,1 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe couvrant plus de 88 % de la dette financière. L'échéance moyenne pondérée des couvertures est de 3,8 ans.

En outre, 53 % des lignes de crédit confirmées à long terme sont liées à des indicateurs clés de durabilité, ce qui souligne les efforts du Groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

### RÉSULTATS SOLIDES SOUTENANT UN DIVIDENDE EN HAUSSE

En 2025, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 361,0 millions €, soit une forte augmentation de 7 % par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par des acquisitions, les projets achevés du pipeline et l'indexation des loyers, qui s'élève à 2,7 % à périmètre constant. Il en résulte un EPRA Earnings\* supérieur au budget, atteignant 244,8 millions € (234,6 millions € en 2024, soit une augmentation de 4 %), soit 5,15 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 244,4 millions € (204,8 millions € en 2024).

Ces résultats solides permettent au conseil d'administration d'Aedifica de proposer à l'Assemblée Générale du 12 mai 2026 un dividende brut de 4,00 € par action pour l'exercice 2025.

Pour l'exercice 2026, les priorités d'Aedifica dépendront en grande partie du résultat de l'offre d'échange et, en cas de succès, de l'intégration ultérieure des deux sociétés (pour plus d'informations à ce sujet, voir la section 5.1 « Perspectives pour 2026 »).

### BUILT FOR WHAT COMES NEXT

Stimulé par une forte demande structurelle, le marché de l'immobilier de santé entame un nouveau cycle. 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.

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.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 2. Evénements importants

#### 2.1. Investissements, réceptions et cessions en 2025

- 293 millions € de nouveaux investissements et développements

En 2025, Aedifica a réalisé des investissements et annoncé de nouveaux projets dans chacun de ses marchés pour un montant total d'environ 292,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline <sup>1</sup> (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
<b>Belgique</b>				-	<b>16,5</b>			
Coham	Extension	Tessenderlo-Ham	01/12/2025	-	16,5	Q1 2030	20 ans - NNN	Korian
<b>Allemagne</b>				<b>20,5</b>	-			
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
<b>Pays-Bas</b>				<b>12,5</b>	<b>13</b>			
Sinnehiem	Forward purchase <sup>2</sup>	Haulerwijk	16/10/2025	-	13	Q1 2026	7 ans - NN	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg
De Kroon	Acquisition	Dronten	30/10/2025	12,5	-	Q4 2025	15 ans - NN	Stichting Coloriet & locataires multiples
<b>Finlande</b>				<b>37,5</b>	<b>74</b>			
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-Ikankatu	Développement	Oulu	28/04/2025	-	3	Q1 2026	15 ans - NN	Esperi
Kuopio Leinikinkatu <sup>3</sup>	Développement	Kuopio	31/05/2025	-	3	Q4 2025	15 ans - NN	Touhula
Portefeuille de 6 établissements de soins	Acquisition	Divers endroits	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 Koivuoajankatu	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
<b>Royaume-Uni, Île de Man et Îles Anglo-Normandes <sup>4</sup></b>				-	<b>25,5</b>			
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
<b>Irlande</b>					<b>85,5</b>			
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
<b>Espagne</b>				<b>7,5</b>	-			
Novaedat Mutxamel	Acquisition	Alicante	18/09/2025	7,5	-	-	20 ans - NN	Novaedat
<b>Total</b>				<b>78</b>	<b>214,5</b>			

<sup>1</sup> Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir Annexe 4).

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

<sup>3</sup> Le projet de développement Kuopio Leinikinkatu a été achevé le 19 décembre 2025 (voir page 6).

<sup>4</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change en vigueur à la date de la transaction.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

- 11 projets achevés pour 96 millions €

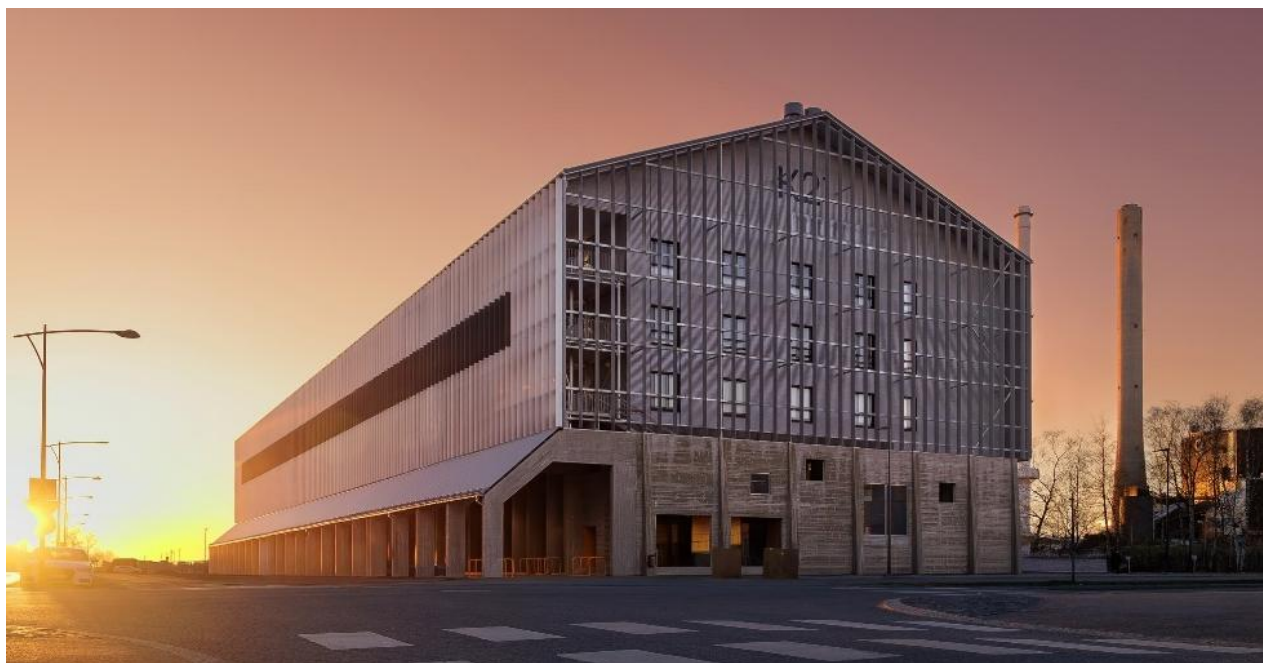
En 2025, onze projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 96 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement <sup>1</sup> (en millions €)	Contrat	Exploitant
<b>Allemagne</b>				<b>1</b>		
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Rénovation	Sulzbach-Rosenberg	30/06/2025	1	WAULT 25 ans - NN	Auriscare
<b>Royaume-Uni et îles Anglo-Normandes <sup>2</sup></b>				<b>19,5</b>		
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 - NN	Emera
<b>Finlande</b>				<b>51,5</b>		
Oulu Satamatie 34 <sup>3</sup>	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 Lahjajarjuntie	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
<b>Espagne</b>				<b>24</b>		
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
<b>Total</b>				<b>96</b>		

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change en vigueur à la date de la transaction.

<sup>3</sup> Achèvement de la partie restante du service community initialement annoncé sous le nom de « Oulu Siilotie K21 », après un achèvement partiel le 31 décembre 2024.



*Oulu Satamatie 34 à Oulu (Finlande)  
Service community achevé en janvier 2025*





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés



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

- 34 cessions en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Suède

**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.

Aedifica a vendu son portefeuille en Suède car sa contribution à l'EPRA Earnings du Groupe était limitée par rapport aux autres segments, permettant 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 a déjà été réinvesti dans les acquisitions annoncées et les projets qui ont été ajoutés au pipeline (voir page 5).

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
<b>Allemagne</b>			<b>4,2</b>
Am Bäkepark	Berlin	21/10/2025	
<b>Pays-Bas</b>			<b>24,5</b>
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
<b>Royaume-Uni &amp; Îles Anglo-Normandes <sup>1</sup></b>			<b>8</b>
St. Joseph's Flats	St. Helier	08/05/2025	
Church View	Seaham	31/10/2025	
<b>Suède <sup>1</sup></b>			<b>90,9 <sup>2</sup></b>
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	
<b>Total</b>			<b>127,6</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ce montant représente la valeur immobilière convenue pour les deux transactions.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 2.2. Événements importants après le 31 décembre 2025

- 29 millions € de nouveaux investissements en Allemagne et en Finlande

Après le 31 décembre 2025, Aedifica a annoncé trois projets de développement en Allemagne et en Finlande pour un montant total d'environ 29 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline <sup>1</sup> (millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
<b>Allemagne</b>				-	<b>22</b>			
Stadtlohn	Développement	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 ans - NN	Specht Gruppe
<b>Finlande</b>				-	<b>7</b>			
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
<b>Total</b>				-	<b>29</b>			

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

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



*Stadtlohn à Stadtlohn (DE)  
Maison de repos à achever au Q2 2028*



*Pirkkala Pereensaarentie à Pirkkala (FI)  
Maison de repos à achever au Q4 2026*





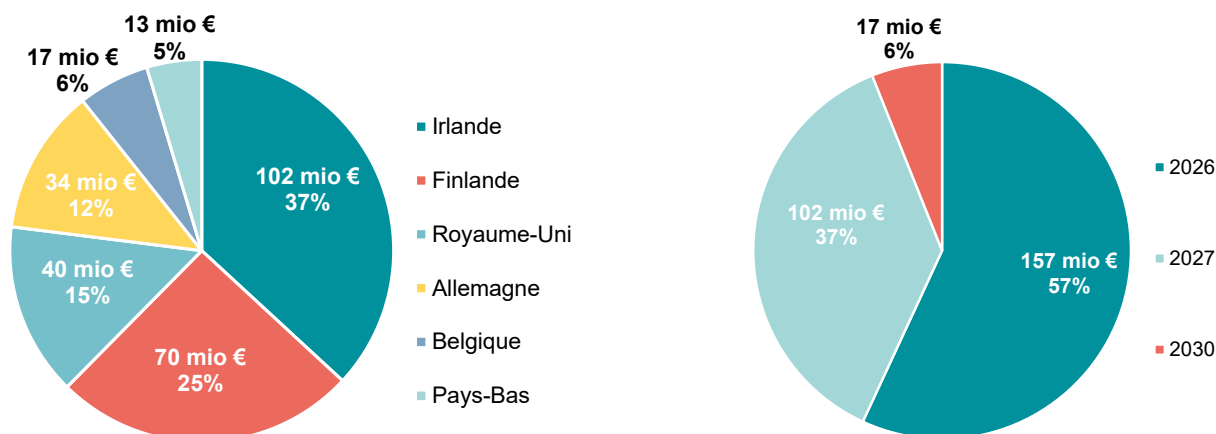
Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 2.3. Programme d'investissement au 31 décembre 2025

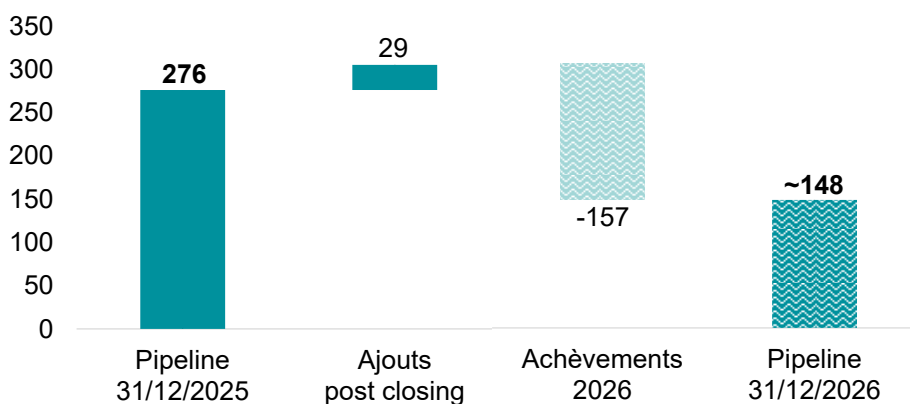
Aedifica a commencé à **réalimenter son programme d'investissement avec de nouveaux projets offrant des rendements attrayants**. Le Groupe a ajouté 22 nouveaux projets et forward purchases pour un montant total de près de 215 millions € à son pipeline au cours de l'année 2025 (voir page 5). Aedifica prévoit donc d'ajouter de nouveaux projets à son programme d'investissement dans les mois à venir.

Aedifica a **un programme d'investissement total d'environ 276 millions €** au 31 décembre 2025, dont environ 89 millions € ont déjà été dépensés et environ 187 millions € restent à investir (voir Annexe 4 pour un aperçu complet). Les projets ont un **rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 6,5 %**.

Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



*Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions*



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



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## **2.4. Offre publique d'échange sur toutes les actions Cofinimmo<sup>8</sup>**

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

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

La transaction était soumise à l'approbation (inconditionnelle) de l'Autorité belge de la Concurrence (ABC)<sup>9</sup>. Mi-juillet 2025, Aedifica a annoncé<sup>10</sup> que des questions supplémentaires avaient été posées par l'Auditorat de l'ABC, à la suite de quoi le Groupe a entamé des discussions avec l'Auditorat concernant d'éventuels engagements qu'elle pourrait proposer afin d'obtenir l'approbation pour la transaction<sup>11</sup>. Le 21 janvier 2026, le Collège de l'ABC a approuvé la transaction sous réserve de l'engagement proposé par Aedifica de céder, sur plusieurs années, des actifs d'immobilier de santé en Belgique pour un montant total de 300 millions €. Compte tenu de cette décision, Aedifica renonce à la condition d'approbation inconditionnelle par l'ABC à laquelle son offre d'échange était soumise.

Le **Prospectus** relatif à la transaction a été approuvé par l'autorité belge des services et marchés financiers (FSMA) le 27 janvier 2026 et [publié sur le site web d'Aedifica](#) le 29 janvier 2026. Dans le Prospectus, le **conseil d'administration de Cofinimmo a confirmé son soutien unanime à l'Offre d'Échange** et recommande aux actionnaires de Cofinimmo d'apporter leurs actions.

Dans le cadre de l'Offre d'Échange, les actionnaires de Cofinimmo reçoivent 1,185 nouvelle action Aedifica pour chaque action Cofinimmo qu'ils apportent à l'Offre d'Échange. La Période d'Acceptation Initiale a débuté le 30 janvier 2026 et se terminera le 2 mars 2026 à 16h00 (sauf prolongation). Aedifica a l'intention d'annoncer les résultats de la Période d'Acceptation Initiale le 6 mars 2026. La date de paiement des Nouvelles Actions est prévue le 13 mars 2026<sup>12</sup>.

Pendant la Période d'Acceptation Initiale, les actionnaires de Cofinimmo peuvent accepter l'Offre d'Échange:

- (i) en complétant, signant et soumettant le Formulaire d'Acceptation pertinent (joint au Prospectus) conformément aux instructions figurant dans le formulaire, ou
- (ii) en complétant la procédure d'acceptation (numérique) mise en place par l'établissement financier par l'intermédiaire duquel l'actionnaire de Cofinimmo apporte ses Actions dématérialisées dans le cadre de l'Offre d'Échange, et en la soumettant au plus tard à 16h00 le dernier jour de la Période d'Acceptation Initiale.

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

<sup>8</sup> Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 27.

<sup>9</sup> L'approbation des autorités de la concurrence aux Pays-Bas et en Allemagne avait déjà été obtenue et la France avait donné son approbation de l'IDE.

<sup>10</sup> Voir communiqué de presse du 18 juillet 2025.

<sup>11</sup> Voir communiqué de presse du 30 septembre 2025.

<sup>12</sup> La compensation en espèces pour les fractions d'Actions Nouvelles (le produit du « Dribbling Out » c.q. « Vendor Placement ») devrait être versée au plus tard le 27 mars 2026, voir le Prospectus pour de plus amples informations.



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### **3. Gestion des ressources financières**

#### **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 :

<b>Dettes financières (en millions €) <sup>1</sup></b>	<b>Financements confirmés</b>		<b>Billets de trésorerie à court terme</b>
	<b>Lignes</b>	<b>Utilisation</b>	
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	-
<b>Dettes totales au 31 décembre 2025</b>	<b>3,232</b>	<b>2,005</b>	<b>484</b>

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

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.

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 %.

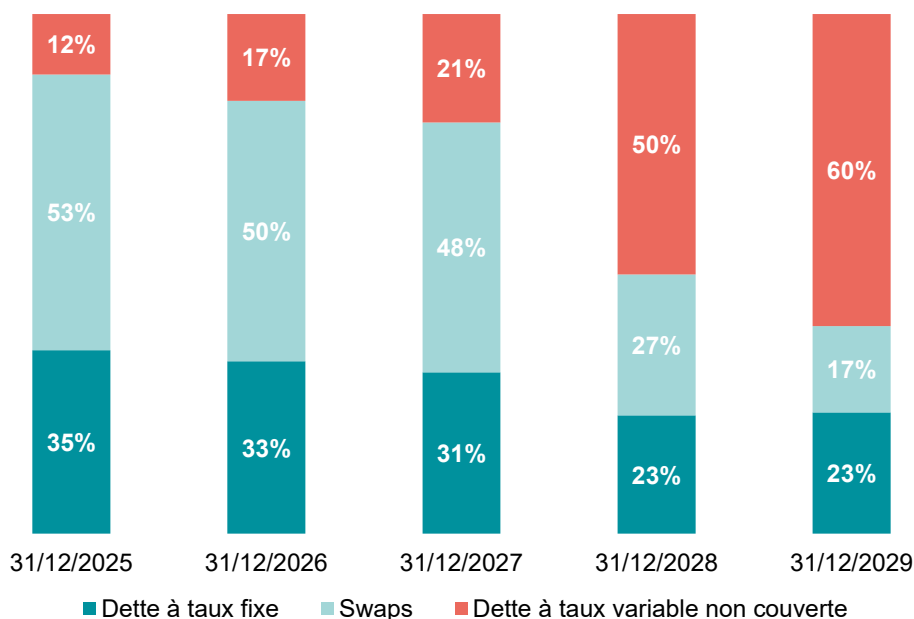


## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

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 ci-dessous montre l'évolution de la couverture des taux basée sur la dette projetée.

### - Couverture des taux d'intérêt<sup>13</sup>



### 3.2. Notation financière

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

En juin 2025, à la suite de l'annonce par Aedifica et Cofinimmo de l'accord sur l'offre publique d'échange (voir section 2.4 ci-dessus), S&P Global a annoncé dans un communiqué avoir placé les notes **BBB** d'Aedifica **sous surveillance positive**<sup>14</sup>. Cela reflète la probabilité que S&P Global relève la note d'Aedifica à BBB+ si la transaction se déroule conformément aux conditions proposées.

<sup>13</sup> Basée sur la dette projetée.

<sup>14</sup> Voir communiqué de presse du 5 juin 2025.



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

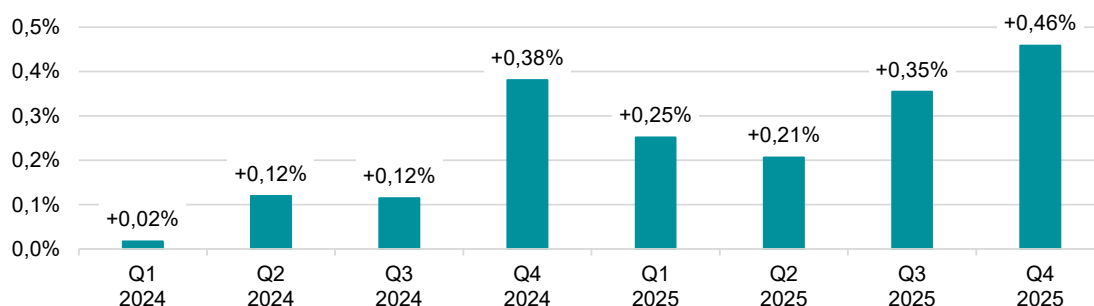
## **4. Synthèse des résultats consolidés au 31 décembre 2025**

### **4.1. Patrimoine au 31 décembre 2025**

Au cours de l'exercice 2025, la **juste valeur du patrimoine immobilier**<sup>\*15</sup> d'Aedifica a augmenté d'environ 67 millions €, passant de 6.218 millions € à 6.285 millions €. Cette valeur de 6.285 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement\* (6.183 millions €) et les projets de développement (102 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation provient principalement des acquisitions et de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+70,8 millions €, ou +1,2 %). Cette augmentation est partiellement contrebalancée par des cessions, notamment la vente de l'ensemble du portefeuille du Groupe en Suède. Pour l'ensemble de l'année 2025, la variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation<sup>16</sup>, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - Belgique : +0,4 millions € (+0,0 %)     | - Finlande : +3,7 millions € (+0,3 %) |
| - Allemagne : +3,6 millions € (+0,3 %)    | - Irlande : +7,2 millions € (+1,7 %)  |
| - Pays-Bas : +31,7 millions € (+4,7 %)    | - Espagne : +0,5 million €            |
| - Royaume-Uni : +23,8 millions € (+1,9 %) |                                       |

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<sup>ème</sup> 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 solides performances opérationnelles des locataires, qui ont permis d'obtenir un taux de couverture des loyers excellent au Royaume-Uni et en Irlande, qui ont eu un impact positif sur la juste valeur.



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

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'Aedifica comprenait 618 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale d'environ 36.400 résidents et 12.700 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.256.500 m<sup>2</sup>. Le **taux d'occupation global** du portefeuille (calculé selon la méthodologie EPRA) est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 18 ans.

- |   |  |
|---|--|
| - 1.255 millions € en Belgique (79 sites)     | - 694 millions € aux Pays-Bas (68 sites) |
| - 1.253 millions € au Royaume-Uni (117 sites) | - 433 millions € en Irlande (22 sites)   |
| - 1.234 millions € en Finlande (230 sites)    | - 34 millions € en Espagne (3 sites)     |
| - 1.190 millions € en Allemagne (99 sites)    |  |

<sup>15</sup> Voir tableau en Annexe 5.1 « Immeubles de placement ».

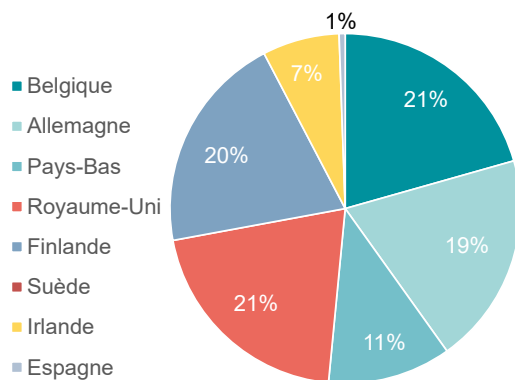
<sup>16</sup> Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente.



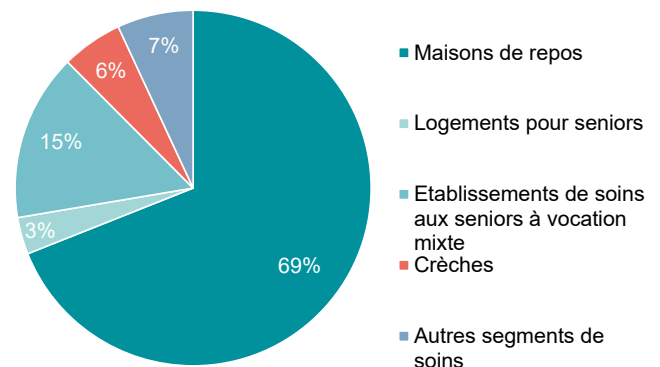


## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés



Répartition géographique  
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble  
(en juste valeur)

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

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

Le tableau ci-dessous présente les taux d'occupation des opérateurs, ainsi que leur croissance à périmètre constant (exprimée en points de base), pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter suffisamment de données pertinentes au 30 septembre 2025. Seuls les actifs « stabilisés »<sup>17</sup> sont pris en compte dans ce tableau. En Allemagne notamment, le taux d'occupation a connu une forte reprise pour atteindre 90 %, avec une croissance à périmètre constant de près de 4 % par rapport à l'année précédente.

Taux d'occupation des opérateurs	30/09/2025	Croissance annuelle à périmètre constant (en points de base)	Taux de couverture <sup>18</sup>
Irlande	96%	+140	100%
Belgique	94%	+45	99%
Royaume-Uni	91%	+68	100%
Allemagne	90%	+364	98%
Pays-Bas	87%	+51	89%

En outre, plusieurs régions clés où le Groupe a collecté suffisamment de données pertinentes affichent des taux d'effort élevés. Au 30 septembre 2025, le taux d'effort<sup>19</sup> sur douze mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,4x, tandis que celui du portefeuille irlandais atteignait 1,8x.

Taux d'effort	30/09/2025	Taux de couverture <sup>20</sup>
Royaume-Uni	2.4	100%
Irlande	1.8	100%
Allemagne	1.6	65%
Belgique	1.4	82%

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé au 30 septembre 2025.

<sup>19</sup> La couverture locative est calculée en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.

<sup>20</sup> Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé au 30 septembre 2025.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 4.2. Rendement brut par pays

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

31/12/2025

(x1.000 €)	BE	DE	NL	UK <sup>2</sup>	FI	SE	IE	ES	Immeubles de placement en exploitation <sup>3</sup>	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement <sup>3</sup>
Juste valeur	1.255.280	1.190.020	693.910	1.252.567	1.233.640	-	432.802	34.125	6.092.344	102.351	78.920	11.606	6.285.221
Loyers contractuels annuels	73.981	66.847	43.175	81.022	74.990	-	24.340	1.884	366.240	-	-	-	-
Rendement brut (%) <sup>1</sup>	5,9%	5,6%	6,2%	6,5%	6,1%	-	5,6%	5,5%	6,0%	-	-	-	-

31/12/2024

(x1.000 €)	BE	DE	NL	UK <sup>4</sup>	FI	SE <sup>4</sup>	IE	ES <sup>5</sup>	Immeubles de placement en exploitation <sup>3</sup>	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement <sup>3</sup>
Juste valeur	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Loyers contractuels annuels	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Rendement brut (%) <sup>1</sup>	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

<sup>1</sup> 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 »).

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

<sup>3</sup> Y compris les actifs destinés à la vente\*.

<sup>4</sup> Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP and 11,45869 EUR/SEK).

<sup>5</sup> Le portefeuille d'Aedifica en Espagne comprenait des projets en cours de construction, les terrains générant des revenus locatifs limités.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
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
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>244.783</b>	<b>234.581</b>
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
<b>EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)</b>	<b>5,15</b>	<b>4,93</b>
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
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>244.434</b>	<b>204.831</b>
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
<b>Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)</b>	<b>5,14</b>	<b>4,31</b>

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 €).

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	2025.01 - 2025.03	2025.04 - 2025.06	2025.07 - 2025.09	2025.10 - 2025.12	2025.01 - 2025.12	2024.01 - 2024.12	Var. (%) à périmètre constant* <sup>1</sup>	Var. (%) <sup>2</sup>
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	-	-
<b>Total</b>	<b>92.977</b>	<b>87.867</b>	<b>90.947</b>	<b>89.163</b>	<b>360.954</b>	<b>338.138</b>	<b>+2,7%</b>	<b>+6,7%</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> La variation est indiquée pour chaque pays dans la devise locale. La variation totale est indiquée dans la devise du Groupe.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais des acquisitions et de la réception de projets de développement issus du programme d'investissement, et est soutenue par l'indexation des revenus locatifs et des loyers conditionnels. Les loyers conditionnels incluent un élément de rattrapage historique non récurrent d'environ 3,2 millions £, qui a été facturé au premier trimestre. Outre cette facturation historique, il existe des loyers conditionnels basés sur les performances opérationnelles des locataires au cours de l'année précédente, qui s'élevaient à 3,1 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 décembre 2024).

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

Après déduction des frais généraux de 34,7 millions € (31 décembre 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 décembre 2024 : 290,3 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation\*** de 86,6 % (31 décembre 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 décembre 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 décembre 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 décembre 2025 : une charge de 12,2 millions € ; 31 décembre 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> février 2024, les **filiales britanniques** bénéficient d'un **régime REIT**. En vertu de la législation REIT, les sociétés sont exonérées de l'impôt sur les sociétés britannique sur les revenus et les plus-values immobiliers britanniques. Toutefois, les REIT doivent distribuer 90 % des revenus immobiliers sous-jacents exonérés d'impôt (et non des plus-values) aux actionnaires dans un délai de douze mois. Ces distributions sont soumises à une retenue à la source de 20 %. Conformément à la convention fiscale entre le Royaume-Uni et la Belgique, l'impact net de la retenue à la source n'est que de 15 %.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

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

**L'EPRA Earnings\*** (voir Annexe 5.9.1) atteint 244,8 millions € (31 décembre 2024 : 234,6 millions €), soit 5,15 € par action (31 décembre 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 exploitation<sup>21</sup> et des projets de développement** représente une augmentation de 75,4 millions € sur la période écoulée (31 décembre 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 décembre 2024 : une charge de 18,7 millions €).
- **Réduction de valeur sur le goodwill** (charge de 27,6 millions € au 31 décembre 2025, contre une charge de 30,2 millions € au 31 décembre 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 décembre 2025 contre un produit de 3,8 millions € au 31 décembre 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 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.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du Groupe)** s'élève à 244,4 millions € (31 décembre 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 décembre 2024 : 4,31 €).

<sup>21</sup> 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.





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 4.4. Bilan consolidé

<b>Bilan consolidé</b> <b>(x 1.000 €)</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
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	<u>40.831</u>	<u>53.990</u>
<b>Total des actifs</b>	<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>
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	<u>5.605</u>	<u>5.122</u>
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	<u>183.572</u>	<u>165.774</u>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>
<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>40,8%</i>	<i>41,3%</i>

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 décembre 2024 : 96 %), évalués conformément à la norme IAS 40<sup>22</sup>, pour un montant de 6.285 millions € (31 décembre 2024 : 6.218 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente\*** (31 décembre 2025 : 6.092 millions € ; 31 décembre 2024 : 6.035 millions €) augmentent d'environ 57 millions €.
- Les **projets de développement** (31 décembre 2025 : 102 millions € ; 31 décembre 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 Annexe 4).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (31 décembre 2025 : 79 millions € ; 31 décembre 2024 : 74 millions €).
- Une **réserve foncière** de 12 millions € (31 décembre 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 décembre 2024 : 31,1 millions €).

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

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

<sup>22</sup> 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).



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

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 2025<sup>23</sup>, le capital de la Société s'élève à 1.204 millions € (31 décembre 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 décembre 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 décembre 2024 : 3.643 millions €, comprenant encore le dividende de 185,4 millions € qui a été distribué en mai 2025).

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 SIR) s'élèvent à 2.624 millions € (31 décembre 2024 : 2.650 millions €), dont 2.485 millions € (31 décembre 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 décembre 2024 : 41,3 %).

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



*Oulu Mäntypellonpolku à Oulu (Finlande)  
Crèche acquise en décembre 2023*

<sup>23</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 4.5. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**<sup>24</sup>.

Sans les effets non monétaires (c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture<sup>25</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 76,34 € au 31 décembre 2025 (75,70 € par action au 31 décembre 2024).

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

Nombre d'actions	31/12/2025	31/12/2024
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 <sup>26</sup>	47.550.119	47.550.119



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

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> 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.

<sup>26</sup> Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## **5. Perspectives et dividende**

### **5.1. Perspectives pour 2026**

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

Les perspectives pour l'exercice 2026 dépendront largement du résultat de l'offre publique d'échange en cours sur toutes les actions Cofinimmo (voir section 2.4 ci-dessus). Deux scénarios principaux sont envisageables en fonction du succès de l'offre.

#### **Perspectives sur une base autonome dans le cas où l'offre d'échange serait infructueuse**

Si l'offre d'échange n'aboutit pas, Aedifica poursuivra ses activités de manière autonome. Dans ce cas, sans tenir compte de l'impact des coûts de transaction non récurrents liés à l'offre d'échange, les perspectives pour 2026 reposeraient sur les hypothèses opérationnelles et financières suivantes :

- Les **nouveaux investissements** sont estimés à un total de 300 millions €. Cette somme serait répartie entre des acquisitions générant des revenus locatifs immédiats et des projets de développement. La contribution de ces investissements hypothétiques au résultat 2026 sera limitée au cours de l'année, en fonction du calendrier des acquisitions.
- **Cessions** dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs pour 100 millions €.
- **Revenus locatifs** de 370 millions €, soutenus par les achèvements du pipeline et une croissance organique d'environ 2,2 % principalement due à l'indexation liée à l'IPC.
- **Achèvements de projets** du pipeline engagé de 160 millions € en 2026.
- Le **coût moyen de la dette** est estimé à environ 2,1 %.
- Hypothèse de **taux de change** pour la livre sterling de 0,885 EUR/GBP.
- **Taux d'endettement** situé autour de 42 % à la fin de 2026.

Ces hypothèses impliqueraient un EPRA Earnings récurrent supérieur à 247 millions €, soit plus de 5,20 €/action.

#### **Perspectives combinées si l'offre d'échange réussit**

Si l'offre d'échange réussit, Aedifica prendra le contrôle de Cofinimmo le 13 mars 2026 (date de paiement initiale), ce qui entraînera la consolidation des états financiers des deux sociétés au niveau de la société mère, Aedifica, à la fin du premier trimestre 2026. Étant donné que le nombre exact d'actions apportées dans le cadre de l'offre d'échange et le calendrier exact des événements après la prise de contrôle (voir ci-dessous) sont encore inconnus, la Société ne fournit pas de chiffres dans ce scénario pour le moment. Elle définit plutôt une série de priorités clés pour 2026 :

- **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 % des EPRA Earnings récurrents du Groupe.

Dans ce scénario, des prévisions plus détaillées pour l'entité combinée seront fournies dans le rapport semestriel qui sera publié début septembre.





Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## 5.2. 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%, 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 €

### - Précompte mobilier de 30 %

Jusqu'au 31 décembre 2025, les actionnaires d'Aedifica bénéficiaient d'un précompte mobilier réduit de 15 % au lieu de 30 %, accordé aux actionnaires de SIR 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. À la suite du Brexit, un régime transitoire a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80 % jusqu'à la fin de l'exercice 2025.

Cependant, ce régime transitoire ayant désormais pris fin et Aedifica – compte tenu de son portefeuille au Royaume-Uni et d'un certain nombre d'immeubles de soins non résidentiels – n'atteignant plus le seuil de 80 %, elle ne peut plus bénéficier du taux de précompte retenu à la source réduit de 15 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

L'offre d'échange en cours d'Aedifica sur toutes les actions Cofinimmo (voir section 2.4) 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 immeubles de soins non résidentiels, si l'offre d'échange aboutit, le portefeuille immobilier consolidé d'Aedifica et de Cofinimmo n'atteindra pas le seuil de 80 %.



*St. Mary's Lincoln à Lincoln (Royaume-Uni)*  
*Maison de repos achevée en janvier 2025*





Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## **6. Responsabilité sociétale des entreprises**

### **6.1. D'excellentes notations ESG pour Aedifica**

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

Lors de sa sixième participation au GRESB<sup>27</sup>, Aedifica a obtenu un score de 75/100 pour l'année de référence 2024. 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 pleine croissance et de plus en plus concurrentiel. Les progrès réalisés par le Groupe reflètent son engagement ferme en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme.

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

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

<b>Prix et repères en matière de RSE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
GRESB	75 **	75 **	75 **	68 **	66 **
Sustainalytics Risk Rating	Négligeable (9,6)	Négligeable (9,3)	Low (11,1)	Low (11,1)	Low (11,9)
MSCI	AAA	A	A	A	BBB

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

### **6.2. Aedifica est un « Great Place to Work » pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive**

Pour la cinquième année consécutive, Aedifica a mené une enquête auprès de ses employés en collaboration avec Great Place to Work. Avec un taux de participation de 97 %, soit la quasi-totalité de nos collaborateurs, notre enquête a de nouveau été un grand succès. Elle s'est traduite par un excellent Indice de Confiance de 85 % pour l'ensemble du groupe (comme l'année dernière). De plus, 95 % des collaborateurs ont déclaré qu'ils recommanderaient Aedifica comme un lieu de travail agréable (+3 % par rapport à l'année dernière).

À la suite de l'enquête et d'une analyse approfondie de la culture de l'entreprise, Aedifica a de nouveau été reconnue comme une « Great Workplace », ce qui lui permettra de continuer à porter le label Great Place to Work® Certified en 2026 également. Visitez le [site web d'Aedifica](#) pour en savoir plus.



<sup>27</sup> Le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) est un benchmark indépendant en matière d'immobilier qui évalue les politiques de durabilité des sociétés immobilières. Chaque année, le GRESB évalue la performance de durabilité des biens immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sur la base de cadres de reporting internationaux et de consignes régionales.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 7. Calendrier financier<sup>28</sup>

Calendrier financier	
Offre d'Échange : clôture de la Période d'Acceptation Initiale	02/03/2026 – 16h00 <sup>29</sup>
Offre d'Échange : annonce des résultats de la Période d'Acceptation Initiale	06/03/2026
Offre d'Échange : date de paiement initiale	13/03/2026 <sup>30</sup>
Rapport annuel 2025	Mars 2026
Résultats intermédiaires au 31/03/2026	19/05/2026 – 17h40
Assemblée Générale Ordinaire 2026	12/05/2026
Date ex-coupon n° 36	14/05/2026
Paieement du dividende relatif à l'exercice 2025	A partir du 19/05/2026
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

**Inscrivez-vous pour participer au webinaire sur les résultats de l'exercice 2025  
13 février 2026 – 10h00**

### 8. Rapport du commissaire

Le commissaire, EY Bedrijfsrevisoren SRL, représenté par M. Christophe Boschmans, confirme avoir contrôlé sur le fond les comptes annuels consolidés, établis conformément aux International Financial Reporting Standards acceptés dans l'Union européenne, et confirme que le contrôle n'a pas révélé de correction significative à apporter aux données comptables provenant des comptes annuels consolidés et figurant dans ce communiqué de presse.

<sup>28</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.

<sup>29</sup> Sauf prolongation ou réouverture.

<sup>30</sup> La compensation en espèces pour les fractions d'Actions Nouvelles (le produit du « Dribbling Out » c.q. « Vendor Placement ») devrait être versée au plus tard le 27 mars 2026, voir le Prospectus pour de plus amples informations.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille de plus de 615 sites en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne, d'une valeur d'environ 6,3 milliards €.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019) et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 3,6 milliards € au 12 février 2026.



### Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

### Pour toute information complémentaire



**Ingrid Daerden**

*Chief Financial Officer*

T +32 2 626 07 70  
ingrid.daerden@aedifica.eu



**Delphine Noirhomme**

*Investor Relations Manager*

T +32 2 626 07 70  
delphine.noirhomme@aedifica.eu

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

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

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

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

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### Annexes

#### 1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Revenus locatifs	360.954	338.138
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-453	-157
<b>Résultat locatif net</b>	<b>360.501</b>	<b>337.981</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	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	0	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-8.590	-8.852
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	624	621
<b>Résultat immobilier</b>	<b>361.148</b>	<b>338.722</b>
IX. Frais techniques	-2.847	-3.907
X. Frais commerciaux	-3	-39
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-81	-145
XII. Frais de gestion immobilière	-7.884	-6.918
XIII. Autres charges immobilières	-1.776	-1.552
<b>Charges immobilières</b>	<b>-12.591</b>	<b>-12.561</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>348.557</b>	<b>326.161</b>
XIV. Frais généraux de la société	-34.721	-35.074
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-1.763	-831
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>312.073</b>	<b>290.256</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-11.665	374
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	75.397	15.195
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-27.615	-30.235
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>348.190</b>	<b>275.590</b>
XX. Revenus financiers	1.616	971
XXI. Charges d'intérêts nettes	-50.236	-46.701
XXII. Autres charges financières	-5.675	-5.176
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-9.567	-18.708
<b>Résultat financier</b>	<b>-63.862</b>	<b>-69.614</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-625	-571
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>283.703</b>	<b>205.405</b>
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-38.235	-449
XXVI. Exit tax	-348	135
<b>Impôt</b>	<b>-38.583</b>	<b>-314</b>
<b>Résultat net</b>	<b>245.120</b>	<b>205.091</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	686	260
<b>Part du groupe</b>	<b>244.434</b>	<b>204.831</b>
Résultat de base par action (€)	5,14	4,31
Résultat dilué par action (€)	5,14	4,31





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 2. Etat du résultat global

(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	796	1.115
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger	-38.201	33.406
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	-1.270	-3.869
<b>Résultat global</b>	<b>206.445</b>	<b>235.743</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	686	260
Part du groupe	<b>205.759</b>	<b>235.483</b>

### 3. Bilan consolidé

<b>ACTIF</b> (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Actifs non courants</b>		
A. Goodwill	59.748	87.363
B. Immobilisations incorporelles	589	1.047
C. Immeubles de placement	6.215.599	6.117.932
D. Autres immobilisations corporelles	3.461	4.348
E. Actifs financiers non courants	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	883	823
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	22.049	31.586
<b>Total actifs non courants</b>	<b>6.343.241</b>	<b>6.297.372</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente	69.622	100.207
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	17.469	19.526
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9.074	11.334
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.952	18.451
G. Comptes de régularisation	15.765	16.934
<b>Total actifs courants</b>	<b>133.882</b>	<b>166.452</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
(x 1.000 €)		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>		
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
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.642.975</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>5.605</b>	<b>5.122</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3.669.305</b>	<b>3.648.097</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes	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	95.577	94.901
a. Instruments de couvertures autorisés	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	159.603	133.238
<b>Total des passifs non courants</b>	<b>2.188.900</b>	<b>2.293.457</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	551.287	448.442
a. Etablissements de crédit	67.287	134.392
c. Autres	484.000	314.050
C. Autres passifs financiers courants	3.191	3.281
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	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	17.006	21.614
<b>Total des passifs courants</b>	<b>618.918</b>	<b>522.270</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>2.807.818</b>	<b>2.815.727</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 4. Aperçu du programme d'investissement

Programme d'investissement (en millions €) <sup>1</sup>	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/12/2025	Inv. futur
<b>Projets en cours</b>		<b>249</b>	<b>93</b>	<b>157</b>
<b>Réception 2026</b>		<b>144</b>	<b>75</b>	<b>69</b>
<b>DE</b>		<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	2
<b>UK</b>		<b>26</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
Lavender Villa	Emera	7	1	6
St. Joseph's	Emera	3	2	1
The Mount	Hamberley Care Homes	16	9	7
<b>FI</b>		<b>70</b>	<b>36</b>	<b>34</b>
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	53	25	29
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	11	7	4
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	6	5	2
<b>IE</b>		<b>43</b>	<b>25</b>	<b>18</b>
Limerick centre d'oncologie	UPMC & Bon Secours	27	9	17
Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>	Coolmine Caring Services Group	16	16	0
<b>Réception 2027</b>		<b>88</b>	<b>12</b>	<b>76</b>
<b>DE</b>		<b>29</b>	<b>9</b>	<b>20</b>
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>	Specht Gruppe	29	9	20
<b>IE</b>		<b>59</b>	<b>3</b>	<b>56</b>
Crumlin	Bartra Healthcare	34	1	33
Kilcoole	Muskerry	25	2	22
<b>Réception 2030</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
<b>BE</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Coham	Korian	17	0	17
<b>Forward purchases &amp; acquisitions soumises à des conditions suspensives</b>		<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
<b>Réception 2026</b>		<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>NL</b>		<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
<b>Réception 2027</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>UK</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Homefield	Emera	14	0	14
<b>TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 31/12/2025</b>		<b>276</b>	<b>89</b>	<b>187</b>
Variation de juste valeur			5	
Arrondis et autres			8	
<b>Montant au bilan</b>			<b>102</b>	
<b>Projets ajoutés après 31/12/2025</b>		<b>29</b>		
<b>DE</b>		<b>22</b>		
Stadtlohn	Specht Gruppe	22		
<b>FI</b>		<b>7</b>		
Mikkeli Pehtorintie	Mehiläinen	3		
Pirkkala Pereensaarentie	Ikifit	4		
<b>TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 13/02/2026</b>		<b>305</b>		

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent souvent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique pourquoi les montants d'investissement estimés peuvent différer de ceux mentionnés précédemment.

En 2025, 22 nouveaux projets et forward purchases ont été ajoutés au programme d'investissement (pour un montant total de près de 215 millions € ; voir page 5), tandis que onze projets ont été achevés (pour un montant total d'environ 96 millions €, voir page 6).

Après le 31 décembre 2025, trois nouveaux projets de développement en Allemagne et en Finlande ont été annoncés pour un montant total de près de 30 millions € (voir section 2.2 ci-dessus).



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

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

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). Certaines de ces APM sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définies par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce 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 définitions des APM peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres sociétés.

### **5.1. 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
<b>Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement</b>	<b>6.182.870</b>	<b>6.122.462</b>
+ Projets de développement	102.351	95.677
<b>Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*</b>	<b>6.285.221</b>	<b>6.218.139</b>

### **5.2. 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
<b>= Revenus locatifs à périmètre constant*</b>	<b>335.818</b>	<b>326.875</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.3. 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
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>										
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
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>71.535</b>	<b>61.376</b>	<b>38.523</b>	<b>85.084</b>	<b>67.302</b>	<b>1.000</b>	<b>23.350</b>	<b>383</b>	<b>-36.480</b>	<b>312.073</b>
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
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>										
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
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	<b>-35.905</b>	<b>290.256</b>
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,5%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										47.725





Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

#### 5.4. 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
<b>Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*</b>	<b>-54.295</b>	<b>-50.906</b>

#### 5.5. 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
<b>Coût moyen de la dette* (b)/(a)</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,9%</b>
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
<b>Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,0%</b>

#### 5.6. Taux de couverture des intérêts\* ou Interest Cover Ratio\* (ICR)

Aedifica utilise le taux de couverture des intérêts\* pour mesurer sa capacité à faire face aux obligations de paiement des intérêts liés au financement de la dette et devrait être au moins égal à 2,0x. Le taux de couverture des intérêts\* est calculé sur la base 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) <sup>1</sup>	312.073	290.256
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) <sup>1</sup>	-50.236	-46.701
<b>Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>

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



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## 5.7. 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 douze derniers mois écoulés (TTM) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille, augmenté des dépréciations et des amortissements.

(x 1.000 €)	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
<b>Dette nette (IFRS)</b>	<b>2.463.055</b>	<b>2.495.185</b>
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>312.073</b>	<b>290.256</b>
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) <sup>1</sup>	2.508	2.508
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>314.581</b>	<b>292.764</b>
<b>Dette nette / EBITDA</b>	<b>7,8</b>	<b>8,5</b>

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

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

## 5.8. 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
<b>Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*</b>	<b>3.629.831</b>	<b>3.599.761</b>



Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

## 5.9. 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. Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM :

### 5.9.1. EPRA Earnings\*

<b>EPRA Earnings*</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<i>x 1.000 €</i>		
<b>Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS</b>	<b>244.434</b>	<b>204.831</b>
<b>Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :</b>		
(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
<b>EPRA Earnings* (part du groupe)</b>	<b>244.783</b>	<b>234.581</b>
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	47.550.119
<b>EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)</b>	<b>5,15</b>	<b>4,93</b>
<b>EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)</b>	<b>5,15</b>	<b>4,93</b>



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.9.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 décembre 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>77,05</b>	<b>77,05</b>	<b>77,05</b>
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>
<b>À inclure :</b>			
(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	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>
<b>À exclure :</b>			
(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	
<b>À inclure :</b>			
(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	-	
<b>À inclure/exclure :</b>			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
<b>Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)</b>	<b>4.141.246</b>	<b>3.728.066</b>	<b>3.695.948</b>
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>87,09</b>	<b>78,40</b>	<b>77,73</b>
(x 1.000 €)			
	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% des impôts différés exclus</b>
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.639.155	59%	100%



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>
<b>Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>76,61</b>	<b>76,61</b>	<b>76,61</b>
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
<b>Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>
<b>À inclure :</b>			
(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	-	-	-
<b>Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>
<b>À exclure :</b>			
(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	
<b>À inclure :</b>			
(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	-	
<b>À inclure/exclure :</b>			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
<b>Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)</b>	<b>4.111.151</b>	<b>3.643.666</b>	<b>3.670.625</b>
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>86,46</b>	<b>76,63</b>	<b>77,19</b>
(x 1.000 €)			
	<b>Juste valeur</b>	<b>% du portefeuille total</b>	<b>% des impôts différés exclus</b>
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.845.975	47%	100%





## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.9.3. EPRA Net Initial Yield\* (NIY) et EPRA Topped-up NIY\*

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
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
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.255.280</b>	<b>1.190.020</b>	<b>693.910</b>	<b>1.252.567</b>	<b>1.233.640</b>	<b>-</b>	<b>432.802</b>	<b>34.125</b>	<b>6.092.344</b>
Abattement des frais de transaction estimés	31.641	80.038	72.400	83.554	24.737	-	42.937	749	336.056
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.286.921</b>	<b>1.270.058</b>	<b>766.310</b>	<b>1.336.121</b>	<b>1.258.377</b>	<b>-</b>	<b>475.739</b>	<b>34.874</b>	<b>6.428.400</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	74.485	66.547	42.931	81.022	74.668	-	24.340	723	364.716
Charges immobilières <sup>1</sup>	-629	-1.850	-1.595	-1.037	-2.039	-	-342	-79	-7.572
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>73.856</b>	<b>64.697</b>	<b>41.336</b>	<b>79.985</b>	<b>72.629</b>	<b>-</b>	<b>23.998</b>	<b>644</b>	<b>357.145</b>
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-504	300	244	-	322	-	-	1.162	1.523
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>73.352</b>	<b>64.997</b>	<b>41.580</b>	<b>79.985</b>	<b>72.951</b>	<b>-</b>	<b>23.998</b>	<b>1.806</b>	<b>358.668</b>
<b>EPRA NIY (en %)</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,8%</b>	<b>-</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,6%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (en %)</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,8%</b>	<b>-</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,6%</b>

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
<i>x 1.000 €</i>									
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
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.254.966</b>	<b>1.176.156</b>	<b>673.240</b>	<b>1.278.890</b>	<b>1.131.710</b>	<b>93.641</b>	<b>424.760</b>	<b>2.122</b>	<b>6.035.485</b>
Abattement des frais de transaction estimés	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>1.286.586</b>	<b>1.254.883</b>	<b>742.700</b>	<b>1.364.133</b>	<b>1.154.243</b>	<b>97.621</b>	<b>467.075</b>	<b>2.159</b>	<b>6.369.400</b>
Revenus locatifs bruts annualisés	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442
Charges immobilières <sup>1</sup>	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>71.370</b>	<b>61.240</b>	<b>38.884</b>	<b>70.690</b>	<b>66.331</b>	<b>5.285</b>	<b>22.097</b>	<b>2</b>	<b>335.899</b>
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
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>71.303</b>	<b>62.097</b>	<b>39.688</b>	<b>80.788</b>	<b>66.331</b>	<b>5.540</b>	<b>23.788</b>	<b>2</b>	<b>349.537</b>
<b>EPRA NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (en %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,5%</b>

<sup>1</sup> Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.9.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2025						
	Revenus locatifs bruts <sup>1</sup>	Revenus locatifs net <sup>2</sup>	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE) <sup>4</sup>	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
<b>Secteur</b>							
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%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>353.855</b>	<b>342.076</b>	<b>2.241.043</b>	<b>366.240</b>	<b>335</b>	<b>368.224</b>	<b>0,1%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
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	-	-					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>360.501</b>	<b>348.557</b>					

Immeubles de placement – Données de location	31/12/2024						
	Revenus locatifs bruts <sup>1</sup>	Revenus locatifs net <sup>2</sup>	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
<b>Secteur</b>							
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%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>327.555</b>	<b>316.175</b>	<b>2.196.768</b>	<b>357.080</b>	<b>217</b>	<b>354.314</b>	<b>0,1%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
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	-	-					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>337.981</b>	<b>326.161</b>					

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 31 décembre 2025 ou 31 décembre 2024.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.9.5. EPRA Cost Ratios\*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>	<b>-48.881</b>	<b>-47.882</b>
<i>Charges relatives à la location</i>	-453	-157
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	3
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	23	117
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	624	621
<i>Frais techniques</i>	-2.847	-3.907
<i>Frais commerciaux</i>	-3	-39
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-81	-145
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-7.884	-6.918
<i>Autres charges immobilières</i>	-1.776	-1.552
<i>Frais généraux de la société</i>	-34.721	-35.074
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-1.763	-831
<b>EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)</b>	<b>-48.881</b>	<b>-47.882</b>
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	81	145
<b>EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)</b>	<b>-48.800</b>	<b>-47.737</b>
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>360.954</b>	<b>338.138</b>
<b>EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)</b>	<b>13,5%</b>	<b>14,2%</b>
<b>EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>	<b>13,5%</b>	<b>14,1%</b>
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	891	1.408

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



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.9.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total
	31/12/2025	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2025
x 1.000 €											
<b>Investissements liés aux immeubles de placement</b>											
(1) Acquisitions <sup>1</sup>	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	-	4.074	7.501	-	88.295
(2) Développement	88.314	523	6.943	259	17.328	48.557	-	12.908	1.796	-	88.314
(3) Immeubles en exploitation	9.306	157	2.169	523	5.213	1.796	-136	-417	-	-	9.305
Surface locative incrémentale	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837
Surface locative non incrémentale	3.469	157	2.169	165	125	1.405	-136	-417 <sup>2</sup>	-	-	3.468
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Activation des charges d'intérêt	1.929	-	326	1.00	302	502	-	793	5	-	1.929
<b>Total capex</b>	<b>187.844</b>	<b>1.121</b>	<b>30.759</b>	<b>13.403</b>	<b>22.843</b>	<b>93.193</b>	<b>-136</b>	<b>17.358</b>	<b>9.302</b>	<b>-</b>	<b>187.844</b>
Variation des montants provisionnés	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.302	136	-376	-5	-	-2.432
<b>Total capex en liquidités</b>	<b>185.413</b>	<b>1.030</b>	<b>30.433</b>	<b>13.237</b>	<b>22.541</b>	<b>91.891</b>	<b>0</b>	<b>16.982</b>	<b>9.297</b>	<b>-</b>	<b>185.413</b>

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

<sup>1</sup> Y compris les « forward purchases ».

<sup>2</sup> Investissements négatifs pour l'Irlande en raison d'une extourne de provisions différées de l'exercice précédent.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 13 février 2026 – avant ouverture des marchés

### 5.9.7. EPRA LTV\*

EPRA LTV*	31/12/2025				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
<b>À inclure :</b>					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065
Billet de trésorerie	484.000	-	-	-	484.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.355	-	-	-	585.355
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	20.891	-	-	827	20.064
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
<b>À exclure :</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.952	-	5.339	53	27.238
<b>Dette nette (A)</b>	<b>2.483.946</b>	<b>-</b>	<b>936</b>	<b>27.636</b>	<b>2.457.246</b>
<b>À inclure :</b>					
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
<b>Total actifs de placement (B)</b>	<b>6.206.301</b>	<b>-</b>	<b>23.049</b>	<b>42.178</b>	<b>6.187.172</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>40,02%</b>				<b>39,72%</b>

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
x 1.000 €					
<b>À inclure :</b>					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Billet de trésorerie	314.050	-	-	-	314.050
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.055	-	-	-	585.055
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	18.073	-	-	896	17.177
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
<b>À exclure :</b>					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18.451	40	6.137	52	24.576
<b>Dette nette (A)</b>	<b>2.513.258</b>	<b>-40</b>	<b>3.414</b>	<b>27.620</b>	<b>2.489.012</b>
<b>À inclure :</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>Total actifs de placement (B)</b>	<b>6.144.128</b>	<b>469</b>	<b>34.617</b>	<b>41.488</b>	<b>6.137.726</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>40,91%</b>				<b>40,55%</b>