

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

AEDIFICA

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

Rapport financier semestriel 2025

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats

- EPRA Earnings* de 123,3 millions € (+4 % par rapport au 30 juin 2024), ou 2,59 €/action
- Revenus locatifs atteignent 180,8 millions € (+9 % par rapport au 30 juin 2024)
- Augmentation de 3,0 % des revenus locatifs à périmètre constant* au cours du 1^{er} semestre
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 18 ans et taux d'occupation de 100 %

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

- 613 sites d'immobilier de santé avec environ 48.600 utilisateurs finaux, répartis sur 7 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation (à périmètre constant) en hausse de 0,46 % au 1^{er} semestre
- Cessions de 31 sites, dont l'ensemble du portefeuille en Suède, pour environ 105 millions € dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs
- Acquisition d'un portefeuille de 6 établissements de soins finlandais pour 38 millions €
- Réalimentation du programme d'investissement : 8 nouveaux projets pour environ 46 millions € au 1^{er} semestre. Après le 30 juin, 3 nouveaux projets en Irlande et en Finlande d'un montant de 38 millions € ont été ajoutés au pipeline
- Programme d'investissement (YTD) de 178 millions € dans des projets de développement déjà loués et des acquisitions en cours, offrant un rendement rapporté au coût initial moyen de 6,5 %. À ce jour, 7 projets du pipeline engagé ont été réalisés pour un budget total d'environ 65 millions €

Bilan solide et fortes liquidités

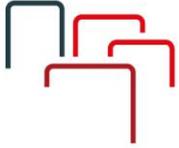
- Taux d'endettement de 42,4 % au 30 juin 2025 ; après déduction de l'excédent de liquidités, le taux d'endettement diminue à 42 %
- Coût moyen de la dette* y compris les commissions de non-utilisation de 2,2 %
- S&P Global a réaffirmé la note d'investissement BBB d'Aedifica et l'a placé sous surveillance positive à la suite de l'annonce de l'accord entre Aedifica et Cofinimmo en vue de leur combinaison
- L'EPRA NTA* s'élève à 75,10 €/action (par rapport à 76,63 €/action au 31 décembre 2024, avant la distribution du dividende)

Prévisions pour 2025 en bonne voie¹

- EPRA Earnings* pour 2025 estimé à 238 millions €, soit 5,01 €/action
- Dividende proposé pour l'exercice 2025 : 4,00 €/action (brut), représentant un taux de distribution de 80 % de l'EPRA Earnings consolidé

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier semestriel sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

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

Chiffres clés immobiliers	30/06/2025	31/12/2024
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ³	6.164	6.218
Nombre de bâtiments	613	635
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,0%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,5%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,5%
Taux d'occupation (en %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
WAULT (en années)	18	19
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	3,0%	3,3%
Chiffres clés financiers	30/06/2025	31/12/2024
Taux d'endettement (en %)	42,4% ⁴	41,3%
EPRA LTV*	41,1%	40,6%
Coût moyen de la dette* (en %)	2,0%	1,9%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées, en %)	2,2%	2,0%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,5	3,8
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁵	6,0	6,2
Taux de couverture (en %)	87,3% ⁶	89,0%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	4,0	4,4
Dette nette/EBITDA* ⁷	8,2	8,5
	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs (en millions €)	180,8	165,8
EPRA Earnings* (en millions €)	123,3	118,8
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	113,1	142,2
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,2%
Chiffres clés par action	30/06/2025	31/12/2024
EPRA NRV* (en €/action)	84,83	86,46
EPRA NTA* (en €/action)	75,10	76,63
EPRA NDV* (en €/action)	74,96	77,19
	30/06/2025	30/06/2024
EPRA Earnings* (en €/action)	2,59	2,50
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	2,38	2,99

² Voir la section 4.3 du rapport de gestion intermédiaire pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

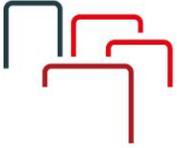
³ Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente*, les projets de développement, le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16 et la réserve foncière.

⁴ Après déduction de l'excédent de trésorerie résultant du refinancement d'un emprunt à terme fixe reçu le 30 juin, le taux d'endettement diminue à 42,0 %.

⁵ Calculé sur la base de la définition du prospectus d'Aedifica relatif à son obligation durable : le rapport entre le « résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats consolidé) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de 12 mois.

⁶ Après déduction de l'excédent de trésorerie résultant du refinancement d'un emprunt à terme fixe reçu le 30 juin, le taux de couverture passe à 88,8 %.

⁷ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



I. Rapport de gestion intermédiaire⁸

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

Au cours du premier semestre 2025, Aedifica a posé les bases de la création d'un leader européen des REITs spécialisés dans le secteur de la santé en concluant un accord avec Cofinimmo en vue de réunir les deux sociétés par le biais d'une offre publique d'échange volontaire intégralement en actions. Tout en préparant cette transaction majeure, Aedifica a poursuivi avec succès son programme stratégique de rotation des actifs, cédant l'ensemble de son portefeuille suédois et réinvestissant le produit de cette cession dans une série de nouvelles acquisitions et développements au Royaume-Uni et en Finlande. Le Groupe a également poursuivi l'exécution de son programme d'investissement et la gestion de son portefeuille. Aedifica a de nouveau enregistré des résultats solides dans tous les domaines, ce qui s'est traduit par un EPRA Earnings* supérieur au budget et en hausse de 4 % par rapport au premier semestre 2024.

CRÉATION D'UN LEADER EUROPÉEN DES REITS SPÉCIALISÉS DANS LE SECTEUR DE LA SANTÉ : OFFRE D'ÉCHANGE SUR COFINIMMO⁹

Conscientes que la combinaison des deux sociétés pour créer l'un des principaux REIT européens dans le secteur de la santé 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 volontaire, qui sera lancée par Aedifica, visant 100 % des actions de Cofinimmo (voir section 2.4 du rapport de gestion intermédiaire).

À la suite de l'annonce de cet accord, qui est soutenu à l'unanimité par les conseils d'administration d'Aedifica et de Cofinimmo, S&P Global a placé sous surveillance positive la note de « BBB » attribuée à Aedifica, sous réserve que la transaction soit réalisée conformément aux conditions annoncées. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2025, les actionnaires d'Aedifica ont exprimé un large soutien à l'offre d'échange. Aedifica a entamé la procédure d'approbation du Prospectus, qui contiendra des informations détaillées sur les termes, le calendrier et les modalités de participation à l'offre d'échange pour les actionnaires de Cofinimmo, et qui sera publié après l'approbation par la FSMA et avant le début de la période d'offre. La transaction est soumise à l'approbation des autorités chargées de la concurrence dans trois pays. L'autorisation a déjà été accordée en Allemagne et aux Pays-Bas, tandis que la procédure d'examen est toujours en cours en Belgique.

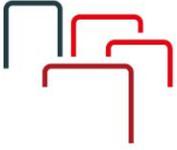
DÉSINVESTISSEMENTS POUR FINANCER DE NOUVELLES OPPORTUNITÉS

Depuis le début de l'année, Aedifica s'est particulièrement concentrée sur la gestion de ses actifs. Dans le cadre de son programme stratégique de rotation des actifs, le Groupe a cédé l'ensemble de son portefeuille en Suède, ainsi que quelques actifs de petite taille aux Pays-Bas et au Royaume-Uni (voir pages 7-8). Aedifica a décidé de céder son portefeuille suédois car sa contribution à l'EPRA Earnings du Groupe était limitée par rapport aux autres segments, permettant de recycler du capital. À la date de publication du présent rapport, 32 établissements de soins avaient été désinvestis pour un montant total d'environ 121 millions €.

Ces désinvestissements ont donné à Aedifica une force de frappe supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités d'investissement et réalimenter son programme de développement. À la date de publication du présent rapport, Aedifica avait déjà ajouté onze nouveaux projets pour un montant total de 84 millions € à son pipeline. En outre, un portefeuille de six établissements de soins en exploitation a été acquis en Finlande pour près de 38 millions €. Cela porte le total des investissements d'Aedifica en 2025 à environ 121 millions € à ce jour.

⁸ Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion compris dans le rapport annuel 2024. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

⁹ Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 80.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

PORTEFEUILLE DE PRÈS DE 6,2 MILLIARDS €

À la fin du mois de juin, le portefeuille immobilier d'Aedifica s'élevait à 6.164 millions € (contre 6.218 millions € à la fin de 2024), comprenant 613 sites pouvant accueillir environ 36.200 résidents et plus de 12.400 enfants.

À la date de publication de ce rapport, sept projets du pipeline ont été achevés, pour un montant total de 65 millions €. Maintenant que les projets qui avaient été annoncés dans un contexte de taux d'intérêt différents ont été achevés et contribuent aux revenus locatifs, Aedifica a commencé à réalimenter son programme de développement avec de nouveaux projets à des rendements attrayants. À la date de publication, la taille du programme d'investissement s'élevait à environ 178 millions € (voir section 3.2 du rapport immobilier), offrant un rendement rapporté au coût initial moyen de 6,5 %.

BILAN SOLIDE

Aedifica affiche un bilan solide. Au 30 juin 2025, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 42,4 % et diminue à 42,0 % après déduction de l'excédent de trésorerie résultant du refinancement d'un emprunt à terme fixe reçu le 30 juin (voir section 3.1 du rapport de gestion intermédiaire), bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans le cadre de sa politique financière. Après quatre trimestres consécutifs de valorisation positive du portefeuille en 2024, les expertises des immeubles de placement en exploitation ont continué à progresser en 2025, confirmant la résilience de l'immobilier de santé.

Au premier semestre 2025, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de lignes de crédit bancaires à long terme pour un montant total de 230 millions € (refinancements anticipés et nouveaux financements). Fin juin, la marge disponible sur les lignes de crédit confirmées s'élevait à 541 millions €, auxquels s'ajoutent 43 millions € de nouveaux financements obtenus le 30 juin, 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 les commissions de non-utilisation, s'élève à 2,2 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe qui couvrent 87 % de la dette financière. La maturité moyenne pondérée des couvertures est de 4,0 ans.

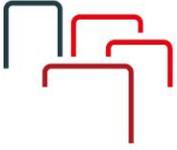
En outre, 52 % des lignes de crédit confirmées à long terme sont liées à des indicateurs clés de performance de durabilité, ce qui souligne les efforts du Groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

RÉSULTATS SOLIDES

Au premier semestre 2025, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 180,8 millions €, soit une forte augmentation de plus de 9 % par rapport à la même période de l'année précédente. Il en résulte un EPRA Earnings* supérieur au budget, atteignant 123,3 millions € (118,8 millions € au 30 juin 2024, une augmentation d'environ 4 %), soit 2,59 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 113,1 millions € (142,2 millions € au 30 juin 2024).



*Limerick cancer centre à Limerick (Irlande)
Centre d'oncologie à achever au Q4 2026*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

2. Événements importants

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

- Plus de 83 millions € de nouveaux investissements en Finlande et au Royaume-Uni

Au cours du premier semestre 2025, Aedifica a annoncé huit nouveaux projets en Finlande et au Royaume-Uni, pour un montant total d'environ 46 millions €, et a acquis un portefeuille de six établissements de soins finlandais pour 37,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline ¹ (millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				37,5	20,5			
Oulu Kihokkitie	Développement	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q2 2026	25 ans - NN	Ville de 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-liikankatu	Développement	Oulu	28/04/2025	-	3	Q1 2026	15 ans - NN	Esperi
Kuopio Leinikinkatu	Développement	Kuopio	31/05/2025	-	3	Q4 2025	15 ans - NN	Touhula
Portefeuille de 6 établissements de soins	Acquisition	Divers lieux	03/06/2025	37,5	-		WAULT 11 ans - NN	Attendo, Mehiläinen, Ikifit & Kepakoti
Royaume-Uni, île de Man et îles Anglo- Normandes ²				-	25,5			
Lavender Villa	Extension	Grouville	20/05/2025	-	7	Q2 2026	25 ans - NNN	Emera
St Joseph's	Extension	St. Helier	03/06/2025	-	3,5	Q4 2026	WAULT 22 ans - NNN	Emera
Homefield	Forward purchase	Douglas	04/06/2025	-	15	Q1 2027	25 ans- NNN	Emera
Total				37,5	46			

¹ Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir section 3.2 du rapport immobilier).

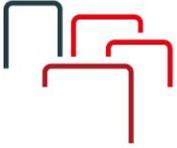
² Les montants en GBP ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.



*Kantakylän-Salpa à Helsinki (FI)
Centre de soins résidentiels pour des personnes
handicapées, acquis en juin 2025*



*Homefield à Douglas (Île de Man)
Maison de repos à achever au Q1 2027*



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

- 6 projets achevés pour 61 millions €

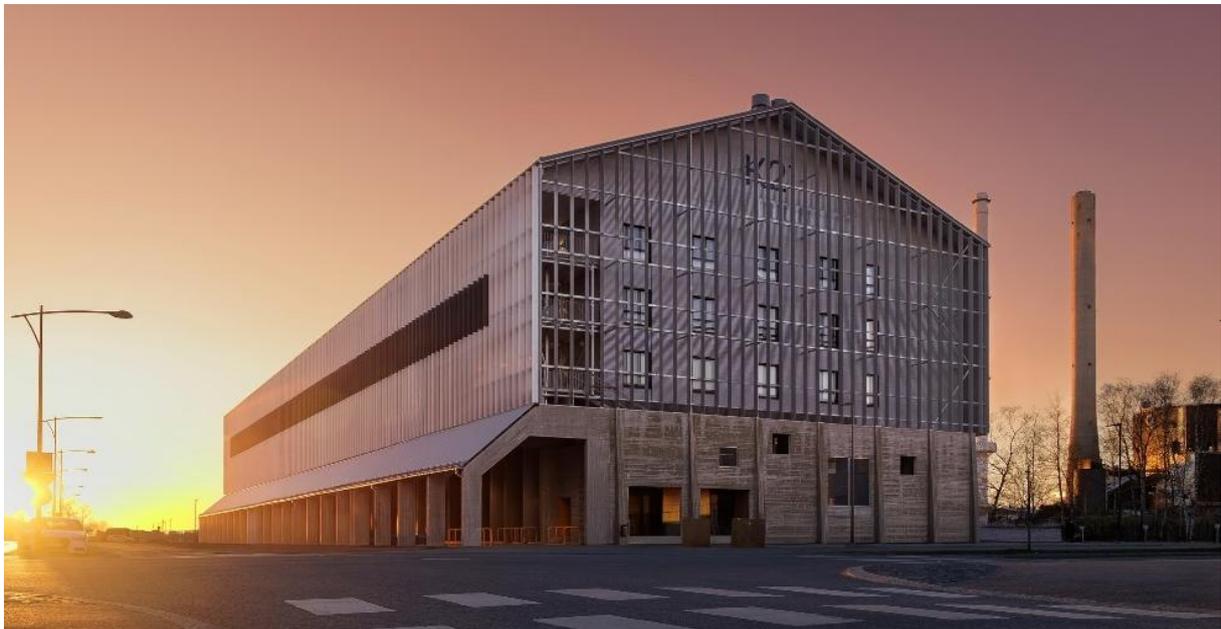
Au cours du premier semestre 2025, six projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total d'environ 61 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (millions €)	Contrat	Exploitant
Royaume-Uni & îles Anglo-Normandes²				19,5		
St. Mary's Lincoln	Développement	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 ans - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Rénovation & extension	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 ans - NN	Emera
Finlande				28,5		
Oulu Satamatie 34 ³	Développement	Oulu	02/01/2025	26	15 ans - NN	Locataires multiples
Nurmijärvi Luhtavillantie	Extension	Nurmijärvi	30/06/2025	2,5	15 ans - NN	Pilke
Espagne				12		
Tomares Miró	Développement	Tomares	16/06/2025	12	30 ans - NNN	Neurocare home
Allemagne				1		
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Rénovation	Sulzbach-Rosenberg	30/06/2025	1	WAULT 25 ans - NN	Auriscare
Total				61		

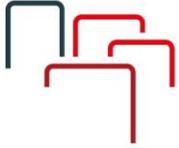
¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés, à l'exception du montant d'investissement pour le projet situé à Lincoln, qui comprend également la valeur contractuelle du terrain.

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

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



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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

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

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.

Outre la cession de deux résidences de soins de petite échelle aux Pays-Bas et d'un actif non stratégique 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, une partie du produit de la cession a déjà été réinvesti dans les acquisitions annoncées et les projets qui ont été ajoutés au pipeline.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Pays-Bas			7,8
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Royaume-Uni & îles Anglo-Normandes¹			5,8
St. Joseph's Flats	St. Helier	08/05/2025	
Suède¹			90,9²
Portefeuille de 22 résidences de soins de petite échelle (« LSS »),	Divers lieux en Suède	14/02/2025	
Portefeuille de 6 écoles (maternelles)	Divers lieux en Suède	31/03/2025	
Total			104,5

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

² Ce montant représente la valeur immobilière convenue des deux transactions.



*Lavender Villa à Grouville (Jersey)
Projet d'extension d'une maison de repos à achever au Q2 2026*



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

2.2. Investissements, réceptions et cessions après le 30 juin 2025

- 38 millions € de nouveaux investissements en Irlande et en Finlande

Après le 30 juin 2025, Aedifica a annoncé trois nouveaux projets de développement en Irlande et en Finlande, pour un montant total de 38 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline ¹ (millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Irlande				-	26,5			
Limerick cancer centre	Développement	Limerick	02/07/2025	-	26,5	Q4 2026	30 ans - NNN	UPMC & Bon Secours
Finlande				-	11,5			
Joensuu Suppakuja	Développement	Joensuu	03/07/2025	-	5	Q2 2026	15 ans - NN	Attendo
Rovaniemi Koivuojankatu	Développement	Rovaniemi	03/07/2025	-	6,5	Q2 2026	15 ans - NN	Attendo
Total				-	38			

¹ Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans le programme d'investissement (voir section 3.2 du rapport immobilier).

- 1 projet achevé pour près de 5 millions €

Après le 30 juin 2025, un projet en Finlande a été achevé pour un montant de 4,5 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (millions €)	Contrat	Exploitant
Finlande				4,5		
Kokkola Kruunupyntie	Développement	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 ans - NN	Norlandia
Total				4,5		

¹ Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés

- 1 cession aux Pays-Bas

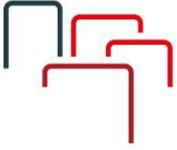
Après le 30 juin 2025, une maison de repos située aux Pays-Bas a été vendue pour 16,7 millions € dans le cadre du programme stratégique de rotation des actifs d'Aedifica.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Pays-Bas			16,7
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2024	
Total			16,7

- Update concernant Argentum et Colisée

Certaines entités du groupe Argentum ont introduit une procédure d'insolvabilité. Cela ne concerne toutefois qu'un nombre limité de filiales. Alors qu'Argentum exploite sept maisons de repos appartenant à Aedifica, qui représentent 0,9 % des revenus locatifs contractuels du Groupe au 30 juin 2025, la procédure d'insolvabilité ne concerne que deux de ces maisons de repos. Argentum continuera d'exploiter l'une des maisons de repos dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité sous gestion autonome, tandis que l'exploitation de l'autre maison de repos sera transférée à un nouvel exploitant le 1^{er} août 2025.

Les notations financières de la société mère du groupe Colisée ont été abaissées par Standard & Poor's et Moody's. En outre, elle a demandé aux détenteurs de sa dette financière de reporter son prochain paiement d'intérêts. Aedifica n'est exposée à Armonia (qui fait partie du groupe Colisée) qu'en Belgique, où elle exploite 21 maisons de repos représentant 6 % des revenus locatifs contractuels du Groupe au 30 juin 2025. La collecte des loyers se déroule normalement et l'opérateur de soins rend compte de solides taux d'occupation pour ses maisons de repos belges.



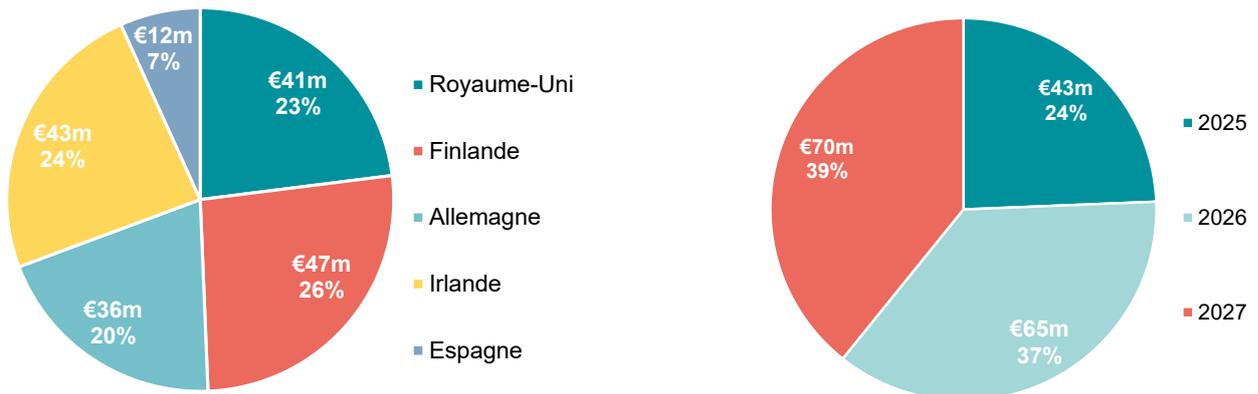
2.3. Programme d'investissement au 30 juin 2025

Aedifica a commencé à réalimenter son **un programme d'investissement avec de nouveaux projets offrant des rendements attractifs**. Le Groupe a déjà ajouté onze nouveaux projets pour un total d'environ 84 millions € à son pipeline au cours de l'année 2025, et d'autres devraient s'y ajouter dans les prochains mois.

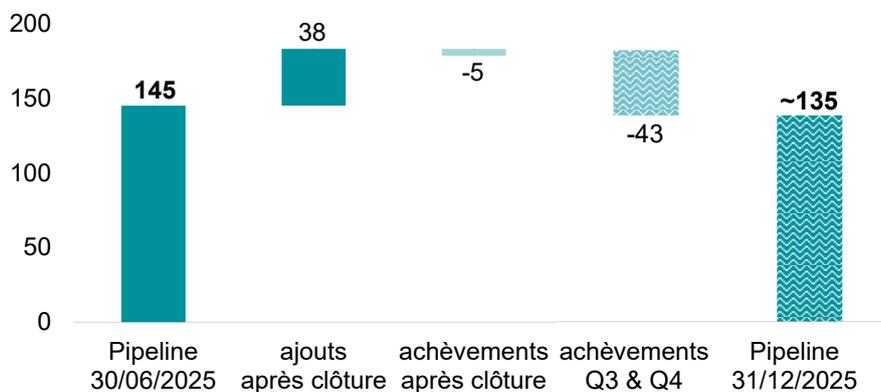
Au 30 juin 2025, Aedifica avait un programme d'investissement total d'environ 145 millions €, dont environ 64 millions € ont déjà été dépensés et environ 81 millions € restent à investir (voir section 3.2 du rapport immobilier pour un aperçu complet).

Compte tenu des projets ajoutés et achevés après le 30 juin 2025 (voir section 2.2 ci-dessus), le montant du **programme d'investissement** s'élevait à environ **178 millions €** à la date de publication du présent rapport. **Les projets ont un rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 6,5 %**.

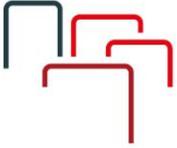
Au 30 juillet 2025, le budget d'investissement total se répartit comme suit :



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 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

2.4. Offre publique d'échange sur toutes les actions Cofinimmo¹⁰

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 et fiables. Consciente de cette complémentarité stratégique, Aedifica a estimé qu'un regroupement des deux sociétés offrirait une opportunité significative de création de valeur.

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

Conformément aux termes de l'accord¹¹, Aedifica a lancé une offre publique d'échange volontaire visant 100 % des actions de Cofinimmo, sur la base d'un **ratio d'échange de 1,185 action Aedifica nouvelle pour chaque action Cofinimmo**. Outre une condition d'acceptation minimum de 50 % + 1 des actions Cofinimmo en circulation, l'offre publique d'échange est soumise à des conditions suspensives limitées et habituelles, les clauses relatives aux MAC et l'approbation inconditionnelle de l'Autorité belge de la Concurrence. L'approbation des autorités de la concurrence aux Pays-Bas et en Allemagne a déjà été obtenue et la France a donné son approbation de l'IDE.

Le regroupement des deux sociétés devrait générer **d'importantes synergies opérationnelles et financières**. Cela a été confirmé le 4 juin 2025, lorsque S&P Global a annoncé dans un communiqué qu'elle avait placé les notes BBB d'Aedifica sous surveillance positive¹², reflétant la probabilité que S&P Global relève la note d'Aedifica à BBB+ si la transaction se déroule conformément aux conditions proposées. Compte tenu des synergies attendues, l'EPRA Earnings par action devrait être relatif pour tous les actionnaires, générant une marge de manœuvre pour augmenter les dividendes futurs tout en maintenant un taux de distribution durable de l'EPRA Earnings consolidé.

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

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

La transaction est toujours soumise à l'approbation de l'**Autorité belge de la Concurrence**. Au cours de la phase de pré-notification en cours, les autorités ont indiqué que des questions supplémentaires devaient être clarifiées¹³. Aedifica et Cofinimmo fourniront à cet effet des informations complémentaires dans les semaines à venir. Par conséquent, il ne peut être exclu que le processus d'examen prenne plus de temps que prévu initialement, ce qui aurait un impact sur le calendrier indicatif de la transaction.

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

¹⁰ Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 80.

¹¹ Voir communiqué de presse du 3 juin 2025.

¹² Voir communiqué de presse du 5 juin 2025.

¹³ Voir communiqué de presse du 18 juin 2025.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours du premier semestre 2025, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant des lignes de crédit bancaire à long terme pour un montant total de 230 millions € (refinancement anticipé et nouveaux financements), avec des échéances comprises entre 3 et 7 ans. En outre, des lignes de crédit bancaires de 235 millions € assorties d'options de prolongation (arrivant initialement à échéance en 2026 et déjà prolongées une fois) ont été prolongées d'une année supplémentaire jusqu'en 2028.

De plus, Aedifica a augmenté son émission de billets de trésorerie à court terme de 46 millions €, optimisant ainsi le coût de sa dette. Le montant total des billets de trésorerie à court terme s'élève à 360 millions €, garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

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

Dette financière (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2025	100	50	360
31/12/2026	351	222	-
31/12/2027	644	547	-
31/12/2028	868	588	-
31/12/2029	168	103	-
31/12/2030	287	62	-
>31/12/2030	709	654	-
Dettes totales au 30 juin 2025	3.127	2.226	360

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 juin 2025 (0,85843 EUR/GBP).

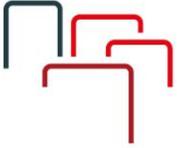
Au 30 juin 2025, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée engagée est de 3,5 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 902 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 541 millions €. La liquidité est renforcée par les 62 millions € de trésorerie disponible, qui était exceptionnellement élevée à la suite du refinancement d'un crédit à terme le 30 juin.

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 1.638 millions € (52 % des lignes de crédit tirées), soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

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

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement en inférieur à 45 %. Au 30 juin 2025, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 42,4 %. Après déduction de l'excédent de trésorerie résultant du refinancement d'un emprunt à terme fixe reçu le 30 juin, le taux d'endettement diminue à 42,0 %.

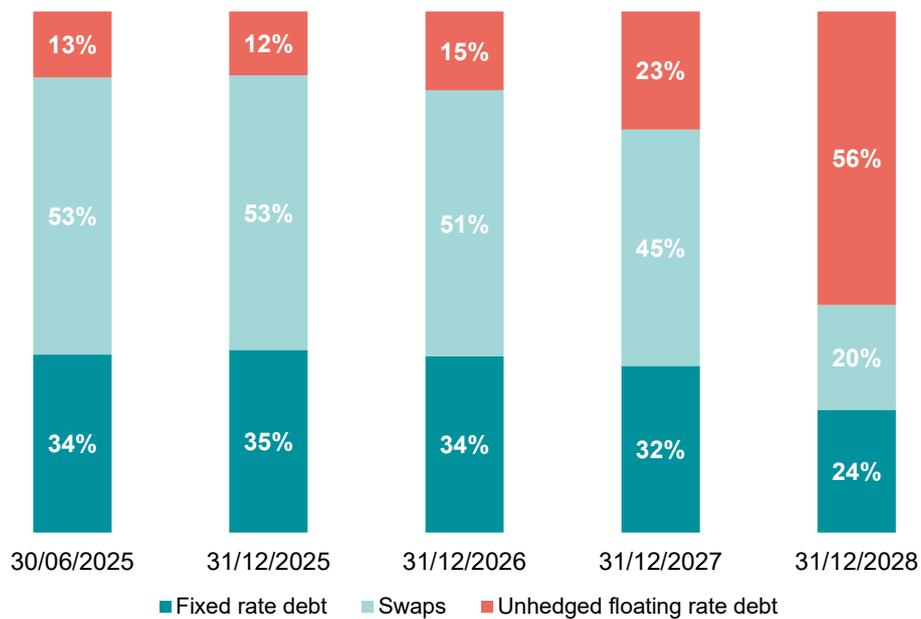
Au 30 juin 2025, 87,3 % de la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

financiers, divisé par la dette financière totale. Après déduction des nouveaux financements reçus au 30 juin, le taux de couverture passe à 88,8 %. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 4,0 ans.

- Couverture des taux d'intérêt ¹⁴



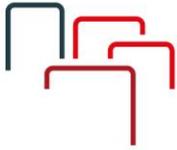
3.2. Notation financière

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](#).

Le 4 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**¹⁵. Cela reflète la probabilité que S&P Global relève la note d'Aedifica à BBB+ si la transaction se déroule conformément aux conditions proposées.

¹⁴ Basée sur la dette projetée.

¹⁵ Voir communiqué de presse du 5 juin 2025.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

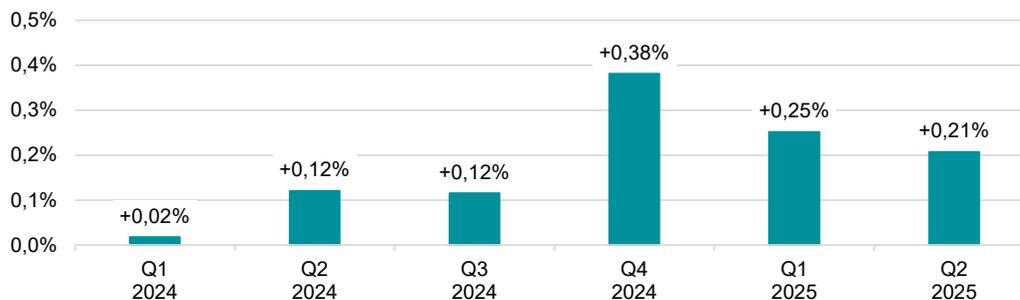
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2025

4.1. Patrimoine au 30 juin 2025

Au cours du premier semestre 2025, la **juste valeur du patrimoine immobilier**^{*16} a diminué d'environ 54 millions €, passant de 6.218 millions € à 6.164 millions €. Cette valeur de 6.164 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement* (6.093 millions €) et les projets de développement (71 millions €). La diminution des immeubles de placement en exploitation provient des cessions – en particulier la vente de l'ensemble du portefeuille du Groupe en Suède – et est partiellement compensée par des acquisitions, la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+23,7 millions €). La variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁷, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante:

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

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 0,21 % au deuxième trimestre et de 0,46 % 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, qui a eu un impact positif sur la juste valeur.



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

Au 30 juin 2025, le portefeuille d'Aedifica comprenait 613 sites d'immobilier de santé, d'une capacité totale de près de 36.200 résidents et plus de 12.400 enfants, et d'une surface bâtie totale d'environ 2.221.000 m². Le **taux d'occupation global**¹⁸ du portefeuille est de 100 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 18 ans.

- 1.257 millions € en Belgique (79 sites)
- 1.255 millions € au Royaume-Uni (118 sites)
- 1.206 millions € en Finlande (226 sites)
- 1.167 millions € en Allemagne (98 sites)
- 675 millions € aux Pays-Bas (68 sites)
- 428 millions € en Irlande (22 sites)
- 14 millions € en Espagne (2 sites)

¹⁶ Voir tableau dans la note annexe 15.1 « Immeubles de placement ».

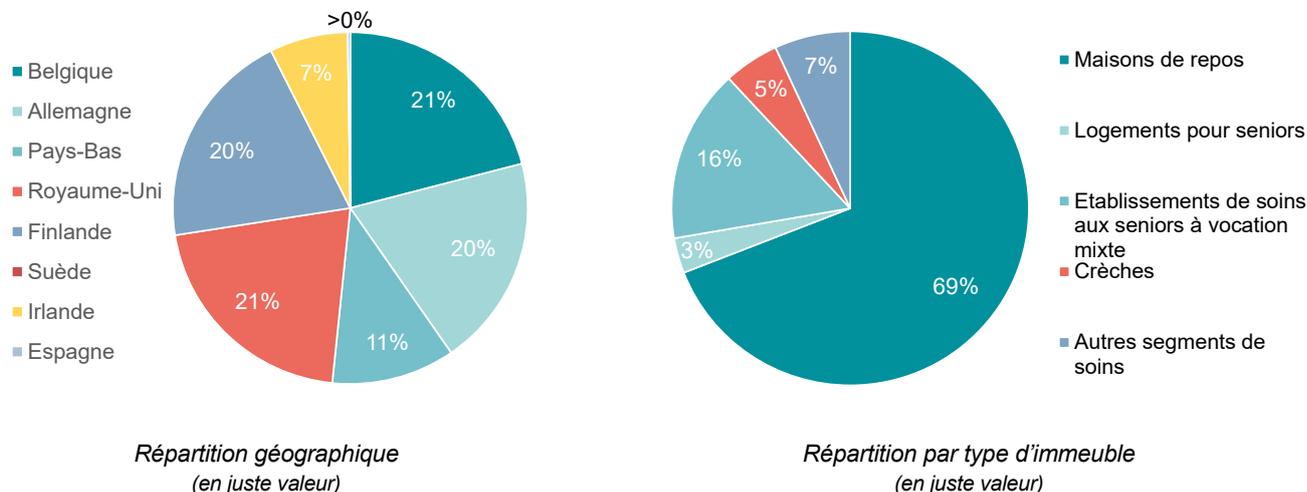
¹⁷ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente*.

¹⁸ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés



- Les taux d'occupation des opérateurs en constante augmentation

Démontrant la résilience du secteur, les opérateurs de maisons de repos à travers l'Europe voient leurs taux d'occupation augmenter à nouveau après la pandémie de COVID-19, retrouvant ou dépassant déjà les niveaux d'avant la pandémie. Les taux d'occupation des opérateurs pour les actifs stabilisés se situent autour de 90 % et affichent une tendance à la hausse.

Pour les régions pour lesquelles le Groupe a pu collecter une majorité de données réelles, le tableau ci-dessous présente les taux d'occupation des opérateurs au 31 mars 2025, ainsi que leur croissance à périmètre constant (exprimée en points de base). Seuls les actifs « stabilisés »¹⁹ sont pris en compte dans le tableau. En Allemagne notamment, le taux d'occupation a connu une forte reprise pour atteindre 87 %, avec une croissance à périmètre constant de 4 % par rapport à l'année précédente.

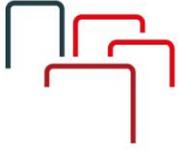
Taux d'occupation des opérateurs	31/03/2025	Croissance annuelle (en points de base) à périmètre constant	Taux de couverture ²⁰
Belgique	93%	+42	95%
Allemagne	87%	+397	92%
Pays-Bas	86%	+98	82%
Royaume-Uni	90%	+10	100%
Irlande	94%	+103	100%

Au 31 mars 2025, le taux d'effort²¹ sur douze mois des actifs stabilisés du portefeuille britannique d'Aedifica atteignait 2,3x.

¹⁹ Les actifs sont considérés comme « stabilisés » et inclus dans le champ d'application dès lors qu'ils ont été exploités pendant au moins deux ans. Les actifs sont exclus du champ d'application s'ils sont (partiellement) inoccupés pour des travaux de rénovation.

²⁰ Sur base des loyers contractuels du portefeuille stabilisé au 31 mars 2025.

²¹ Le taux d'effort est calculé en divisant l'Ebitdarm du locataire pour les 12 derniers mois par le loyer pour la même période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – 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 %.

30/06/2025

(x1.000 €)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Immeubles de placement en exploitation ⁴	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ⁴
Juste valeur	1.256.638	1.166.810	675.180	1.254.529	1.206.260	-	428.447	14.078	6.001.942	71.185	78.606	12.766	6.164.499
Loyers contractuels annuels	73.000	65.004	41.792	80.441	73.392	-	24.019	804	358.452	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,8%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	-	5,6%	5,7%	6,0%	-	-	-	-

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Immeubles de placement en exploitation ⁴	Projets de développement	Droits d'utilisation sur terrains	Réserve foncière	Immeubles de placement ⁴
Juste valeur	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Loyers contractuels annuels	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Rendement brut (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

¹ Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne et en Finlande (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).

² Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2025 (8,5843 EUR/GBP).

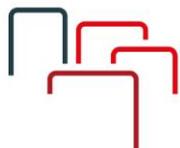
³ Le portefeuille d'Aedifica en Espagne comprend également un projet en cours de construction, dont le terrain ne génère que des revenus locatifs limités.

⁴ Y compris les actifs destinés à la vente*.

⁵ Les montants en GBP et SEK ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0,82735 EUR/GBP and 11,45817 EUR/SEK).



*Oulu Kihokkitie à Oulu (FI)
Crèche à achever au Q2 2026*



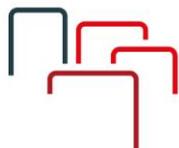
4.3. Résultats consolidés²²

Les états financiers consolidés résumés, préparés conformément à la norme IAS 34, sont fournis en page 41 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	180.844	165.768
Charges relatives à la location	-221	-54
Résultat locatif net	180.623	165.714
Charges opérationnelles*	-24.162	-23.435
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	156.461	142.279
Marge d'exploitation* (%)	86,6%	85,9%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-27.135	-23.204
Impôts	-5.507	164
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-196	-157
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-303	-326
EPRA Earnings* (part du groupe)	123.320	118.756
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	2,59	2,50
EPRA Earnings*	123.320	118.756
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-12.221	16.378
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	24.846	-2.224
Résultat sur vente d'immeubles de placement	-11.937	-22
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill	0	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-11.061	8.597
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	156	537
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	35	140
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	113.138	142.162
Dénominateur (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,38	2,99

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du premier semestre de l'exercice 2025 (du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025) s'élève à 180,8 millions €, soit une augmentation d'environ 9 % par rapport au chiffre d'affaires de 165,8 millions € du 30 juin 2024.

²² Le compte de résultats consolidé couvre la période de 6 mois du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025. Les acquisitions ont été enregistrées à la date effective du transfert de contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles aient lieu en début, au cours ou à la fin de la période.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000 €)	2025.01 – 2025.03	2025.04 – 2025.06	2025.01 – 2025.06	2024.01 – 2024.06	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Belgique	18.093	18.193	36.286	34.827	+3,0%	+4,2%
Allemagne	15.919	16.317	32.236	31.113	+2,2%	+3,6%
Pays-Bas	10.321	10.281	20.602	20.681	+3,3%	-0,4%
Royaume-Uni	24.925	20.159	45.084	35.464	+4,5%	+25,3%
Finlande	16.685	16.916	33.601	30.058	+0,7%	+11,8%
Suède	1.083	14	1.097	2.386	+1,8%	-55,3%
Irlande	5.920	5.932	11.852	11.177	+2,3%	+6,0%
Espagne	31	55	86	62	-	-
Total	92.977	87.867	180.844	165.768	+3,0%	+9,1%

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

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

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 4,0 millions €, qui a été facturé au premier trimestre.

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 3,0 % se ventile en +2,5 % d'indexation des loyers, +0,2 % de réversion de loyers et loyers conditionnels et +0,3 % de fluctuation des taux de change. Le rattrapage historique relatif aux loyers conditionnels est exclu du calcul de la variation à périmètre constant.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,2 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 180,6 millions € (+9 % par rapport au 30 juin 2024).

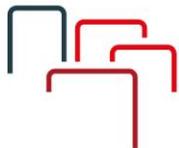
Le **résultat immobilier** atteint 180,8 millions € (30 juin 2024 : 165,8 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 175,3 millions € (30 juin 2024 : 159,4 millions €), soit une marge opérationnelle* de 97,1 % (30 juin 2024 : 96,2 %).

Après déduction des frais généraux de 18,6 millions € (30 juin 2024 : 16,9 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 10 % pour atteindre 156,5 millions € (30 juin 2024 : 142,3 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 86,6 % (30 juin 2024 : 85,9 %).

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

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 25,0 millions € (30 juin 2024 : 21,3 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 27,1 millions € (30 juin 2024 : une charge de 23,2 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 juin 2025 : une charge de 5,5 millions € ; 30 juin 2024 : un revenu de 0,2 million €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica. Depuis le 1^{er} janvier 2025, le régime des « **Fiscale Beleggingsintellingen** » (**FBI**) ne s'applique plus aux SIR qui investissent directement dans l'immobilier aux Pays-Bas, ce qui entraîne une augmentation de l'impôt des sociétés. Pour rappel, les chiffres de 2024 incluent un remboursement non récurrent de 4,2 millions €.

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 la note annexe 15.9.1) atteint 123,3 millions € (30 juin 2024 : 118,8 millions €), soit 2,59 € par action (30 juin 2024 : 2,50 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur à la prévision budgétaire.

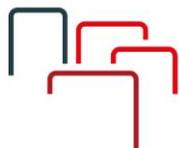
Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit entre autres de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de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

- Sur le premier semestre 2025, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation²³ et des projets de développement** représente une augmentation de 24,8 millions € sur la période écoulée (30 juin 2024 : une diminution de 2,2 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. Ces instruments sont détaillés en note annexe 7 des états financiers consolidés résumés ci-dessous. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2025 représente une charge de 12,2 millions € (30 juin 2024 : un produit de 16,4 millions €).
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 11,1 millions € au 30 juin 2025 contre un produit de 8,6 millions € au 30 juin 2024) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Au premier semestre 2024, les impôts différés ont été positivement impactés par l'obtention du régime REIT pour les entités au Royaume-Uni. En 2025, les impôts différés ont principalement augmenté en Irlande, aux Pays-Bas et en Finlande. Cette augmentation a été partiellement compensée par la reprise des impôts différés accumulés à la suite de la cession des actifs suédois.

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

Compte tenu des éléments non monétaires décrits ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 113,1 millions € (30 juin 2024 : 142,2 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 2,38 € (30 juin 2024 : 2,99 €).

²³ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2024 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2025. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et la réserve foncière.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

4.4. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	6.164.499	6.218.139
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	230.366	191.695
Autres actifs	41.567	53.990
Total des actifs	6.436.432	6.463.824
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.515.979	3.599.761
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	30.945	43.214
Intérêts minoritaires	5.361	5.122
Capitaux propres	3.552.285	3.648.097
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	2.708.569	2.649.953
Autres passifs	175.578	165.774
Total des capitaux propres et du passif	6.436.432	6.463.824
Taux d'endettement (%)	42,4%	41,3%

Au 30 juin 2025, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 96 % d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (31 décembre 2024 : 96 %), évalués conformément à la norme IAS 40²⁴, pour un montant de 6.164 millions € (31 décembre 2024 : 6.218 millions €). Cette rubrique reprend :

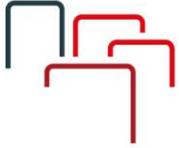
- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2025 : 6.002 millions € ; 31 décembre 2024 : 6.035 millions €) diminuent d'environ 34 millions €.
- Les **projets de développement** (30 juin 2025 : 71 millions € ; 31 décembre 2024 : 96 millions €) 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 section 3.2 du rapport immobilier).
- Le **droit d'utilisation sur terrains détenu en « leasehold »** conformément à l'IFRS 16 (30 juin 2025 : 79 millions € ; 31 décembre 2024 : 74 millions €).
- Une **réserve foncière** de 13 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 87,4 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 ;
- les **participations dans des entreprises associées et co-entreprises**. Cela comprend la participation de 25 % dans ImmoBE SA qui s'élève à 27,0 millions € au 30 juin 2025 (31 décembre 2024 : 31,1 millions €) ;
- une **trésorerie** exceptionnellement élevée de 62 millions € à la suite du refinancement d'un emprunt à terme le 30 juin.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 4 % du total du bilan (31 décembre 2024 : 3 %).

²⁴ 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 Advisory (Ireland) Ltd and Jones Lang LaSalle España SA).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Les **autres actifs** (30 juin 2025 : 41,6 millions € ; 31 décembre 2024 : 54,0 millions €) comprennent la juste valeur des instruments de couverture.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en espèces. Au 30 juin 2025²⁵, le capital de la société s'élève à 1.255 millions € au (31 décembre 2024 : 1.255 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 3.516 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 entretemps été distribué en mai 2025) ;
- ou à 3.547 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 entretemps été distribué en mai 2025).

Au 30 juin 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 2.709 millions € (31 décembre 2024 : 2.650 millions €), dont 2.582 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 42,4 % (31 décembre 2024 : 41,3 %). Après déduction de l'excédent de trésorerie résultant du refinancement d'un emprunt à terme fixe reçu le 30 juin, le taux d'endettement diminue à 42,0 %.

Les **autres passifs** de 175,6 millions € (31 décembre 2024 : 165,8 millions €) représentent les impôts différés (30 juin 2025 : 144,3 millions € ; 31 décembre 2024 : 133,2 millions €), compte de régularisation (30 juin 2025 : 20,5 millions € ; 31 décembre 2024 : 21,6 millions €) et la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2025 : 10,7 millions € ; 31 décembre 2024 : 10,9 millions €).

²⁵ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

4.5. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**.²⁶

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture²⁷, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 73,94 € au 30 juin 2025 (75,70 € par action au 31 décembre 2024).

Actif net par action (en €)	30/06/2025	31/12/2024	
Actif net, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	73,94	75,70	
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>0,65</u>	<u>0,91</u>	
Actif net	74,59	76,61	
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119	

Nombre d'actions	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Nombre total d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	855	8.067	67
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	47.549.264	47.542.052	47.550.052
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende ²⁸	47.550.119	47.550.119	47.550.119

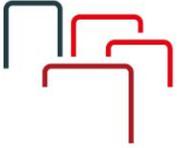


*Rovaniemi Koivuojankatu à Rovaniemi (Finlande)
Maison de repos à achever au Q2 2026*

²⁶ 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.

²⁷ L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de +0,65 € par action au 30 juin 2025 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, positive à hauteur de 30,9 millions €, principalement enregistrée à l'actif du bilan.

²⁸ Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

5. Guidance et dividende²⁹

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.

L'EPRA EPRA* (absolu et par action) d'Aedifica a dépassé les prévisions budgétaires au 1^{er} semestre 2025. Toutefois, le conseil d'administration a décidé de réaffirmer ses prévisions initiales pour l'exercice 2025 (un EPRA Earnings* par action de 5,01 € et un dividende brut de 4,00 € par action, à payer en mai 2026)³⁰ compte tenu des paramètres de l'offre publique d'échange sur toutes les actions de Cofinimmo dont l'impact dépend du déroulement de la transaction (notamment le timing, le nombre d'actions échangées, etc.).

6. Responsabilité sociétale des entreprises

6.1. Rapport de données environnementales 2024

Aedifica a déjà intégré un grand nombre d'informations relatives à la RSE dans son [rapport annuel 2024](#). Par conséquent, comme l'année dernière, Aedifica a choisi de ne pas publier un rapport RSE distinct. Au lieu de cela, un [rapport de données environnementales](#) fournissant une mise à jour de sa performance environnementale, y compris les KPI a été publié au début du mois de juin 2025.



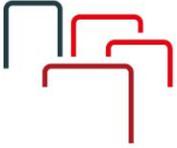
Points forts

- L'intensité de l'utilisation nette d'énergie (nEUI) a diminué de 3 %, passant de 158 kWh/m² en 2023 à 154 kWh/m² en 2024, marquant des progrès vers l'objectif de 130 kWh/m² qu'Aedifica vise à atteindre d'ici 2030.
- Couverture CPE de l'ensemble du portefeuille a augmenté de 2 %, passant de 90 % en 2023 à 92 % en 2024.
- La consommation de carburant a diminué de 3 %, à périmètre constant, passant de 138 kWh/m² en 2023 à 134 kWh/m² en 2024.

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

²⁹ Il s'agit des prévisions d'Aedifica sur une base autonome. Elles n'incluent aucun impact de l'offre d'échange.

³⁰ Voir communiqué de presse du 19 février 2025 pour plus de détails



7. Corporate governance

7.1. Renouvellement du mandat au sein du conseil d'administration

Le 13 mai 2025, l'assemblée générale a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028), le mandat de l'administrateur suivant :

- **Monsieur Raoul Thomassen**, en tant qu'administrateur exécutif.

7.2. Nomination d'un nouvel administrateur

Le 13 mai 2025, Monsieur Pertti Huuskonen a mis fin à son mandat d'administrateur indépendant d'Aedifica. Le conseil d'administration tient à lui exprimer ses plus chaleureux remerciements pour son dévouement et sa contribution appréciée au succès d'Aedifica au cours de ces dernières années.

L'assemblée a également approuvé, avec effet immédiat et pour une période de trois ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2028), la nomination d'un nouvel administrateur :

- **Madame Rikke Lykke** en tant qu'administrateur indépendant non exécutif.

8. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque et d'incertitudes synthétisés en pages 124 à 134 du rapport annuel 2024 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2025.

Bruxelles, le 29 juillet 2025
le conseil d'administration



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

II. EPRA³¹

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

Au 30 juin 2025, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA Europe avec un poids d'environ 1,5 % et dans l'indice EPRA Belgium avec un poids d'environ 19,0 %.

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

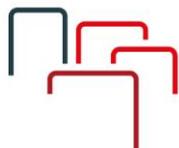
	30/06/2025	30/06/2024
EPRA Earnings* (en €/action)	2,59	2,50
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	13,5%	14,2%

	30/06/2025	31/12/2024
EPRA Net Reinstatement Value* (NRV) (en €/action)	84,83	86,46
EPRA Net Tangible Assets* (NTA) (en €/action)	75,10	76,63
EPRA Net Disposal Value* (NDV) (en €/action)	74,96	77,19
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,5%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,5%	5,5%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,1%	0,1%
EPRA LTV* (en %)	41,1%	40,6%

Les indicateurs EPRA figurant dans le tableau ci-dessus sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) ; ils sont commentés dans la note annexe 15.

En septembre 2024, Aedifica a obtenu « l'EPRA BPR Gold Award » pour son rapport annuel (année financière 2023) pour la dixième fois de manière consécutive, tandis que son rapport RSE a reçu « l'EPRA sBPR Gold Award » pour la cinquième année consécutive. Aedifica se maintient dans le peloton de tête des sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA.

³¹ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation SIR et ne sont pas soumises au contrôle des autorités publiques. Les données dans ce chapitre au 30 juin 2024 n'ont pas été évaluées par le commissaire.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

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

Aedifica est reprise dans l'indice BEL 20 avec une pondération de l'ordre de 3,0% (30 juin 2025). Par ailleurs, l'action Aedifica fait également partie des indices BEL ESG, EPRA, GPR 250 et Stoxx Europe 600.

Le cours de l'action a fluctué entre 54,4 € et 70,7 € au cours du premier semestre 2025 et a clôturé à 66,05 € le 30 juin 2025, soit une augmentation d'environ 17,5 % par rapport au 31 décembre 2024 (56,2 €).

Sur base du cours de bourse du 30 juin 2025, l'action Aedifica présente :

- une décote de 10,7 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- une décote de 11,5 % par rapport à l'actif net par action.

Entre l'introduction en Bourse d'Aedifica (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital) et le 30 juin 2025, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 95,3 %, tandis que l'indice BEL 20 a augmenté de 6,9 % et l'indice EPRA Europe a baissé de 36,3 % sur la même période.

Sur les douze derniers mois, le volume quotidien moyen de l'action Aedifica était d'environ 4.537.500 € ou d'environ 73.000 actions, soit une vélocité de 39,2 %. Aedifica poursuit ses efforts pour élargir davantage sa base d'investisseurs en participant régulièrement à des roadshows et des événements pour les investisseurs institutionnels et privés.

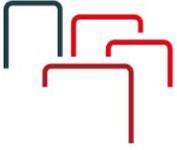
Action Aedifica	30/06/2025	31/12/2024
Cours de Bourse de clôture (en €)	66,05	56,20
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	73,94	75,70
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	-10,7%	-25,8%
Actif net par action (en €)	74,59	76,61
Prime (+) / Décote (-)	-11,5%	-26,6%
Capitalisation boursière	3.140.685.360	2.672.316.688
Free float ¹	100,0%	100,0%
Nombre total d'actions cotées	47.550.119	47.550.119
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	47.550.119	47.550.119
Volume journalier moyen	73.442	63.669
Vélocité ²	39,2%	34,1%
Dividende brut par action (en €) ³	4,00	3,90
Rendement brut en dividende ⁴	6,1%	6,9%

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

² Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

³ 2025 : dividende qui sera proposé à l'assemblée ordinaire.

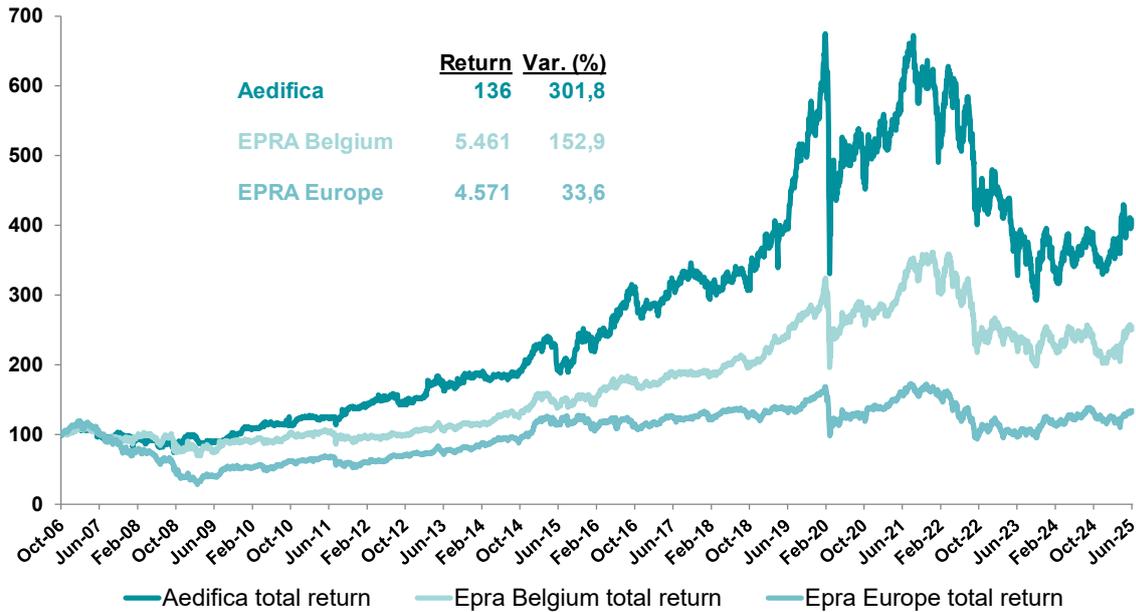
⁴ Dividende brut distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.



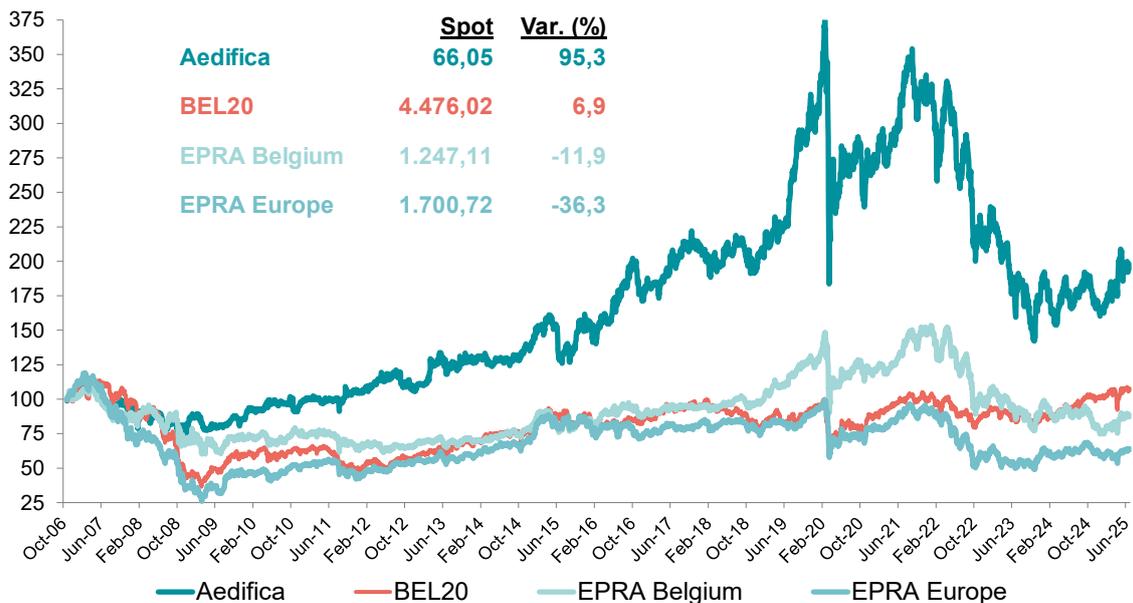
2. Illustration graphique du cours de bourse d'Aedifica

Les graphiques ci-dessous illustrent le cours de l'action Aedifica entre la date de l'introduction en bourse et le 30 juin 2025.

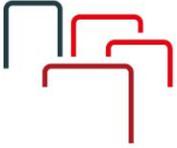
Total return³² d'Aedifica et comparaison entre indices



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



³² Compte tenu de la valeur des droits préférentiels des augmentations de capital, le prix de lancement de 41 € a été ajusté à 33,83 €.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % des droits de vote (sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 1 juillet 2025)³³.

ACTIONNAIRES	# droits de vote	Date de notification	% du droit de vote
BlackRock, Inc.	2.967.582	03/07/2025	6,2%
Autres < 5%			93,8%
Total			100,0%

Au 30 juin 2025, le nombre total d'actions Aedifica était de 47.550.119.

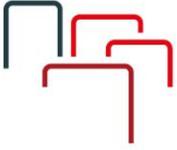
Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

4. Calendrier financier³⁴

Calendrier financier	
Résultats intermédiaires au 30/09/2025	28/10/2025 – 17h40 CEST
Communiqué annuel 31/12/2025	Février 2026
Rapport financier annuel 2025	Mars 2026
Assemblée générale ordinaire 2026	12/05/2026
Païement du dividende relatif à l'exercice 2025	Mai 2026
Résultats semestriels 30/06/2026	Juillet 2026

³³ Voir communiqué de presse du 4 juillet 2025. Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle peuvent être consultées sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 1 juillet 2025.

³⁴ Ces dates sont sous réserve de modification.

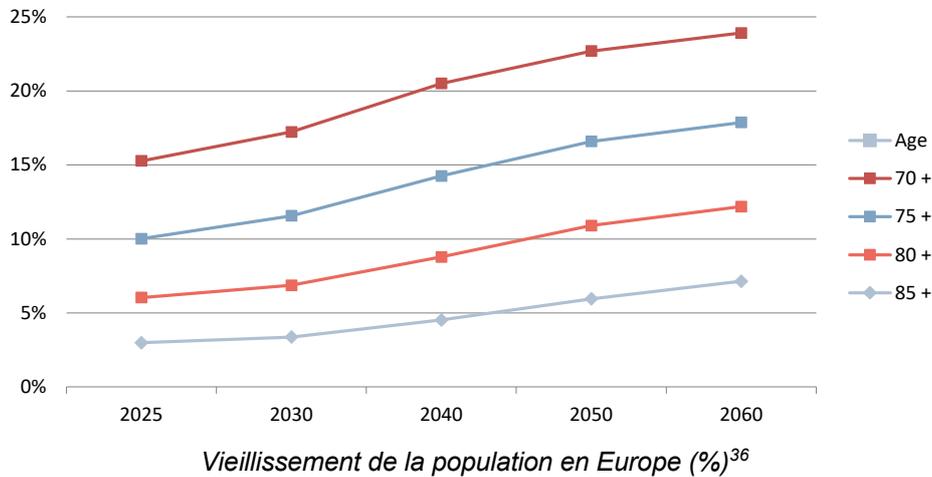


IV. Rapport immobilier

1. Le marché immobilier de santé ³⁵

1.1. Tendances européennes

Au sein de l'Union européenne et au Royaume-Uni, la population des personnes âgées de plus de 80 ans a augmenté pour atteindre plus de 30 millions de personnes (2024). Cette partie de la population croît plus rapidement que les autres groupes d'âge. Ce segment plus âgé de la population européenne devrait doubler pour atteindre environ 60 millions de personnes d'ici 2060. Au cours des prochaines décennies, cette tendance démographique stimulera davantage la demande en immobilier de santé, renforçant ainsi la résilience du secteur.



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

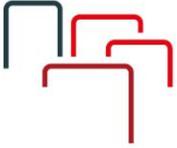
Les gouvernements européens sont confrontés au défi de répondre à plusieurs besoins sociétaux clés. Dans ce contexte, ils se concentrent plus souvent sur le financement des soins et de la dépendance aux soins que sur les prestations de soins en tant qu'opérateurs publics. En outre, tant les opérateurs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

Les opérateurs du secteur de la santé sont confrontés à des phénomènes similaires dans toute l'Europe. Non seulement le secteur est confronté à une disponibilité limitée du personnel, mais il est également confronté depuis 2022 à une augmentation des coûts résultant de l'inflation (qui a un impact sur les salaires et les autres coûts opérationnels). D'un autre côté, après une chute des taux d'occupation des opérateurs à la suite de la pandémie de COVID-19, le taux d'occupation revient aux niveaux d'avant la pandémie, ce qui devrait se traduire par une amélioration progressive de la santé financière des opérateurs.

Au niveau européen, le volume d'investissement dans l'immobilier de santé a fortement augmenté ces dernières années (par exemple, le volume d'investissement dans les maisons de repos en Europe est passé d'environ 3,5 milliards € en 2017 à plus de 8 milliards € en 2021). Bien que les volumes d'investissement en

³⁵ Cette section a été préparée par Aedifica et reflète l'opinion des experts évaluateurs.

³⁶ Le graphique a été préparé à partir d'informations publiquement disponibles auprès d'Eurostat et de l'Office britannique des statistiques nationales.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

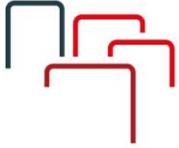
Europe aient considérablement diminué en 2023 en raison de l'augmentation des coûts de financement, cette tendance à la hausse devrait s'accélérer à moyen et long terme. En effet, la tendance démographique du vieillissement de la population s'accroîtra à partir du milieu des années 2020, tandis que l'activité de développement visant à fournir plus de capacité en termes d'infrastructures de santé spécifiques semble ralentir à court terme. Les rendements de référence des maisons de repos ont été soumis à une décompression en 2023 et 2024, avec une hausse de 50 à 100 points de base, avec des différences d'ampleur entre les pays.

1.2. Belgique

- **Population de ≥80 ans** : de 5,6 % actuellement à 10,2 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : environ 150.000 unités réparties dans 1.500 maisons de repos (plus de 180.000 unités en incluant les résidences services, les établissements d'hébergement temporaire et les centres de jour)
- **Demande future** : L'augmentation actuelle de l'offre ne permettra pas de répondre à la demande à long terme. Selon les estimations, la capacité devrait doubler pour atteindre environ 360.000 lits d'ici 2070 (en supposant un pourcentage constant de lits en maison de repos par rapport à la population âgée de 80 ans et plus).
- **Marché des opérateurs** : Environ 30 % des lits des maisons de repos en Belgique sont gérés par le secteur public, 38 % par le secteur non lucratif et 32 % par le secteur privé. Il existe toutefois des différences régionales : en **Flandre**, le secteur non lucratif gère environ 54 % des lits, le secteur public 25 % et le secteur privé environ 21 %. En **Wallonie**, les opérateurs privés représentent 46 % des lits, les secteurs public et à but non lucratif en gèrent respectivement environ 29 % et 25 %. À **Bruxelles-Capitale**, 63 % des lits sont gérés par le secteur privé, 23 % par le secteur public et 14 % par des organisations non lucratives.
- **Volume d'investissement** : environ 40 millions € au H1 2025 (170 millions € en 2024)
- **Rendement net « prime »** : 5,0 % – 5,5 %
- **Autres remarques** : Bien que la Belgique s'oriente progressivement vers des soins aux personnes âgées à domicile, le recours aux services formels d'aide à domicile reste relativement faible par rapport aux pays voisins, avec seulement 5 à 8 % des personnes âgées bénéficiant d'une telle aide selon les régions. Au même moment, le vieillissement de la population met en évidence une pénurie persistante des capacités globales en matière de soins.

1.3. Allemagne

- **Population de ≥80 ans** : de 7,2 % actuellement à 10,5 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 985.000 unités réparties dans 16.115 maisons de repos
- **Demande future** : Selon les prévisions, environ 168.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2040, ce qui offre des perspectives de croissance et de consolidation importantes. Dans certaines régions, la demande dépasse déjà l'offre.
- **Marché des opérateurs** : Environ 53 % des lits de maisons de repos sont gérés par des opérateurs à but non lucratif, 42,5 % par des opérateurs privés et 4,5 % par des opérateurs publics. Bien que le marché allemand se consolide et se privatise de plus en plus, il reste très fragmenté. Les dix plus grands opérateurs privés ne détiennent actuellement qu'une part de marché de 14 %.
- **Volume d'investissement** : environ 900 millions € au H1 2025 (1,3 milliard € en 2024)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,1 %
- **Autres remarques** : Le marché allemand de l'immobilier de santé devrait connaître une croissance stable tout au long des années 2025 et 2026, grâce à une évolution démographique favorable et un intérêt soutenu des investisseurs. Les segments clés tels que les maisons de repos et les résidences services restent attractifs en raison de leur résilience et de la demande à long terme. Cependant, les possibilités de créer de nouvelles capacités d'accueil sont limitées par le manque de terrains à bâtir et le coût élevé des parcelles et des matériaux de construction. Par conséquent, les investissements se concentrent actuellement davantage sur les sites existants et les rénovations. Les considérations ESG et les modèles de soins hybrides influencent également les stratégies d'investissement.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

1.4. Pays-Bas

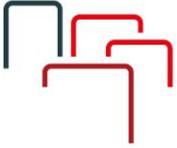
- **Population de ≥80 ans** : de 5,4 % actuellement à 10,2 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 125.000 unités réparties dans 2.400 maisons de repos
- **Demande future** : Selon les estimations, environ 150.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2050 pour fournir le même niveau de soins qu'aujourd'hui (en plus du réaménagement nécessaire des infrastructures de soins existantes obsolètes).
- **Marché des opérateurs** : Environ 90 % des lits en maison de repos sont gérés par des opérateurs à but non lucratif. Les opérateurs privés représentent environ 10 % et gèrent principalement des sites de petite taille d'une capacité moyenne de 24 résidents. Bien que la part de marché du secteur privé soit encore faible par rapport au secteur à but non lucratif, le secteur privé a connu une croissance considérable ces dernières années.
- **Volume d'investissement** : environ 200 millions € au H1 2025 (650 millions € en 2024).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 %

1.5. Royaume-Uni

- **Population de ≥80 ans** : de 5,2 % actuellement à 9,6 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 481.000 unités réparties dans 11.400 maisons de repos
- **Demande future** : Une population de plus en plus âgée et ayant des besoins en matière de santé plus importants va considérablement stimuler la demande de biens immobiliers en matière de santé au Royaume-Uni dans un avenir proche. Les estimations prévoient un déficit de plus de 200.000 lits d'ici 2050 en raison de l'évolution démographique.
- **Marché des opérateurs** : Avec environ 5.500 exploitants de maisons de repos, dont beaucoup sont des acteurs privés indépendants gérant des bâtiments petits et obsolètes, le marché britannique de soins aux personnes âgées est encore très fragmenté. Les cinq plus grands exploitants de maisons de repos détiennent une part de marché de 13 % de la capacité totale en lits, tandis que les dix premiers en détiennent 18 %.
- **Investment volume** : environ 1,75 milliard £ au H1 2025 (1,6 milliard £ en 2024)
- **Prime net yield** : 4,5 % (6,5 % - 7,5 % pour le marché immobilier intermédiaire)
- **Autres remarques** : Les soins aux personnes âgées sont financés par un mélange de fonds publics (autorités locales et « National Health Service ») et privés (personnes payant elles-mêmes). La part de marché de cette dernière catégorie a fortement augmenté ces dernières années (46 %). Les personnes qui remplissent certaines conditions en matière de besoins de soins peuvent bénéficier de services sociaux financés par les autorités locales après une évaluation de leur situation financière (43 %). Le NHS fournit une aide financière aux personnes âgées nécessitant des soins continus (9 %).

1.6. Finlande

- **Population de ≥80 ans** : de 6,1 % actuellement à 11,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 80.000 unités réparties dans 2.650 maisons de repos
- **Demande future** : La demande en immobilier de santé reste élevée malgré l'offre limitée. Les projections démographiques suggèrent que la capacité actuelle devrait presque doubler d'ici 2060 afin de répondre à la demande.
- **Marché des opérateurs** : Les comtés finlandais de services de bien-être (« wellbeing counties »), financés par les impôts nationaux, sont chargés de fournir des soins aux résidents. Soit, ils fournissent eux-mêmes les soins en tant qu'opérateurs publics, soit ils organisent les soins en les sous-traitant à des opérateurs de soins privés ou à but non lucratif. Les opérateurs de soins de santé privés détiennent une part de marché d'environ 55%.
- **Garde d'enfants** : Plus de 80 % des enfants âgés de 1 à 6 ans étaient inscrits à temps plein ou partiel dans une crèche. Environ 28 % des crèches sont gérées par des opérateurs privés et leur part de marché devrait augmenter à l'avenir.
- **Volume d'investissement** : 250 millions € au H1 2025 (370 millions € en 2024).
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 %



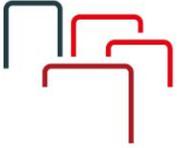
Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

1.7. Irlande

- **Population de ≥80 ans** : de 3,6 % actuellement à 10,6 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 26.000 unités réparties dans 420 maisons de repos (hors établissements publics)
- **Demande future** : La population âgée de l'Irlande augmente à un rythme sans précédent. Afin de répondre à la demande, on estime qu'il faudra créer 35.000 à 40.000 lits supplémentaires dans les maisons de repos d'ici 2050, en plus des 32.000 lits actuels, sans compter le remplacement des lits en cas de fermeture.
- **Marché des opérateurs** : Environ 20 % des lits de maisons de repos sont exploités par le secteur public, tandis qu'environ 70 % sont gérés par le secteur privé (répartis à parts égales entre les groupes et les opérateurs individuels) et 10 % sont gérés par les opérateurs non lucratifs.
- **Volume d'investissement** : environ 45 millions € au H1 2025 (55 millions € en 2024)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,0 % - 6,0 %
- **Autres remarques** : Pratiquement toutes les maisons de repos sont inscrites au « Nursing Home Support Scheme » (budget de 1,5 milliard € pour 2025) qui prévoit un tarif hebdomadaire garanti par lit et est soutenu par des fonds publics pour combler le déficit des résidents qui n'ont pas les moyens de payer les soins.

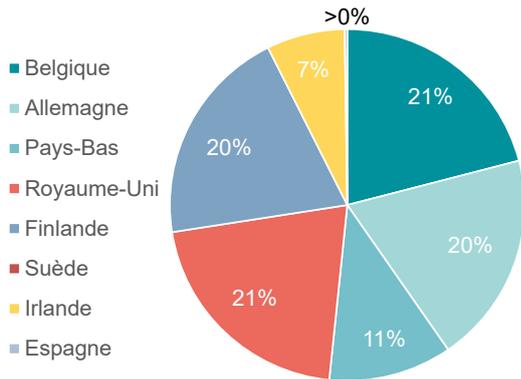
1.8. Espagne

- **Population de ≥80 ans** : de 6,1 % actuellement à 15,1 % d'ici 2060
- **Nombre de lits en maisons de repos** : 409.000 unités réparties dans 5.360 maisons de repos et 46.000 lits supplémentaires en construction dans 545 établissements de soins.
- **Demande future** : Selon les estimations, la capacité actuelle des établissements de soins est insuffisante, et environ 200.000 lits supplémentaires seront nécessaires d'ici 2035 pour répondre aux besoins d'une population vieillissante. Les 46.000 lits supplémentaires actuellement en construction ne suffiront pas à couvrir la demande.
- **Marché des opérateurs** : 43,5 % des lits de maisons de repos sont exploités par le secteur privé, tandis que 25,5 % sont exploités par le secteur public, 23 % par le secteur tertiaire et 8 % dans le cadre de concessions administratives.
- **Volume d'investissement** : environ 310 millions € au H1 2025 (310 millions € en 2024)
- **Rendement net « prime »** : environ 5,25 % s- 5,5 %
- **Autres remarques** : Les perspectives pour 2025 restent positives, soutenues par la résilience du secteur et ses fondamentaux solides. Le déséquilibre structurel entre une offre limitée et une demande croissante renforce l'attrait du segment.

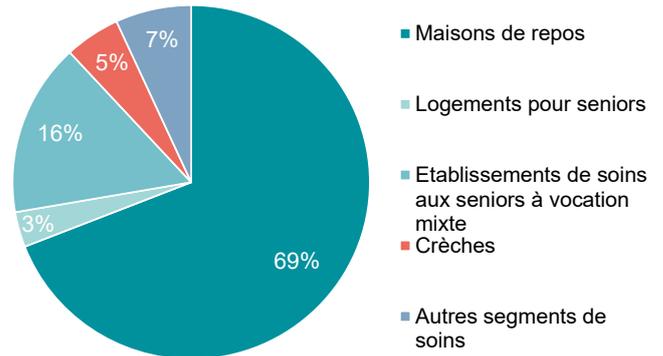


2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2025³⁷

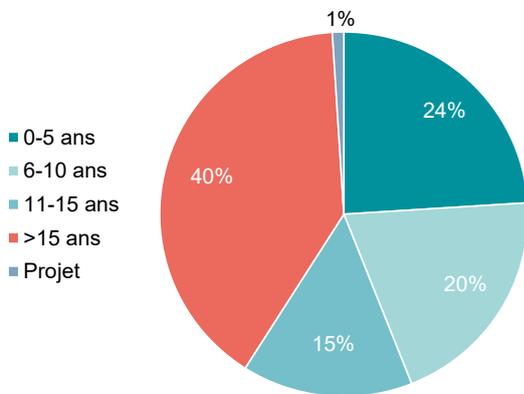
2.1. Chiffres clés



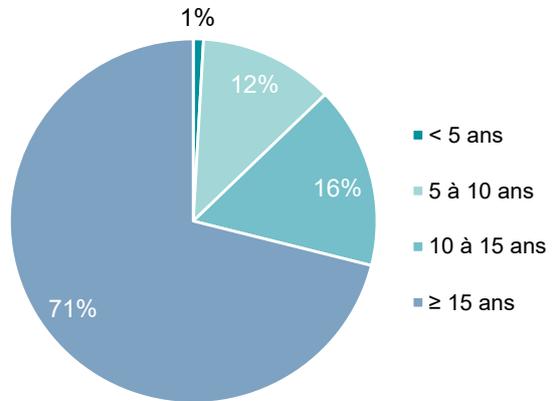
Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)



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

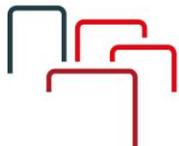


Répartition de la durée résiduelle des baux
(en juste valeur)

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux (WAULT) du portefeuille total du Groupe est de 18 ans.

Le taux d'occupation global du portefeuille s'élève à 100 %.

³⁷ Les bâtiments situés dans les îles Anglo-Normandes et l'île de Man sont présentés dans le portefeuille britannique.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

2.2. Répartition des loyers contractuels par groupe de locataires

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2025	31/12/2024
Royaume-Uni		118	22%	23%
	Maria Mallaband	18	4%	5%
	Bondcare Group	21	4%	4%
	North Bay Group	22	3%	3%
	Emera ¹	7	1%	2%
	Care UK	12	1%	1%
	Oyster Care Homes	4	1%	1%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Danforth Care	3	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Autres <0,5%	10	2%	2%
Finlande		226	20%	19%
	Municipalités / « Wellbeing counties »	36	4%	4%
	Attendo	33	3%	3%
	Mehiläinen	21	2%	2%
	Norlandia	15	2%	1%
	Touhula	22	1%	1%
	Pilke	22	1%	1%
	Ikifit	5	1%	0%
	Esperi	6	1%	1%
	Kristillinen koulu	2	0%	0%
	Autres <0,5%	64	5%	5%
Belgique		79	20%	20%
	Armonea ²	21	6%	6%
	Korian Belgium ³	25	6%	6%
	Vulpia	15	4%	4%
	Apricusa	3	1%	1%
	Emeis ⁴	4	1%	1%
	Vivalto Home ⁵	1	0%	0%
	Emera ¹	1	0%	0%
	Autres <0,5%	9	2%	2%
Allemagne		98	18%	18%
	Azurit Rohr	23	4%	4%
	Residenz Management ⁶	15	3%	3%
	Vitanas	11	2%	2%
	Specht & Tegeler	6	1%	1%
	Emeis ⁴	5	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	EMVIA	4	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Korian Germany ³	1	0%	0%
	Specht Gruppe ⁶	2	0%	0%
	Autres <0,5%	16	2%	3%

¹ Groupe Emera.

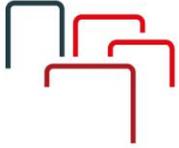
² Groupe Colisée.

³ Groupe Clariane, précédemment connu comme le groupe Korian.

⁴ Groupe Emeis, précédemment connu comme le groupe Orpea.

⁵ Groupe Vivalto.

⁶ Specht Gruppe.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Pays	Groupe de locataires	Nombre de sites	30/06/2025	31/12/2024
Pays-Bas		68	12%	11%
	Korian Netherlands ³	22	3%	3%
	Vitalis	3	1%	1%
	Martha Flora	9	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Compartijn ⁴	5	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Wonen bij September ⁴	1	0%	0%
	Autres <0,5%	15	2%	2%
Irlande		22	7%	7%
	Bartra Healthcare	4	2%	3%
	Virtue ¹	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
	Grace Healthcare ⁵	1	0%	0%
Espagne		2	0%	0%
	Neurocare Home	2	0%	0%
TOTAL		613	100%	100%

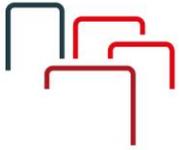
¹ Groupe Emera.

² Groupe Colisée.

³ Groupe Clariane, précédemment connu comme le groupe Korian

⁴ Groupe Emeis, précédemment connu comme le groupe Orpea

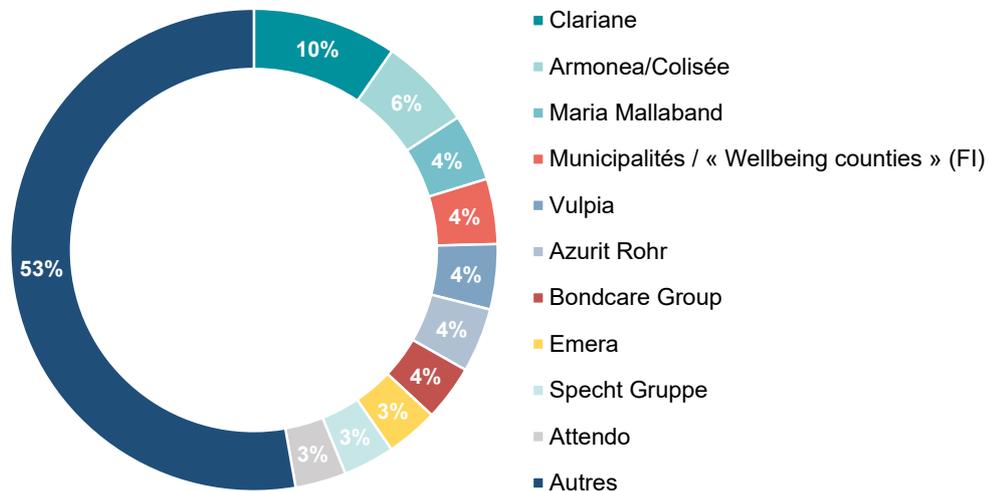
⁵ Groupe Vivalto.



Rapport financier semestriel Information réglementée

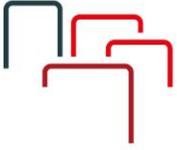
Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

- Répartition des locataires



Le portefeuille immobilier d'Aedifica est exploité par plus de 140 groupes de locataires. Quatre groupes exploitent des sites dans plusieurs pays où le Groupe est actif : Clariane, Emera, Emeis et Vivalto. Le poids de ces groupes dans les loyers contractuels d'Aedifica est réparti par pays dans le tableau ci-dessous.

Locataire	Pays	Nombre de sites	30/06/2025	31/12/2024
Groupe Clariane		48	10%	9%
	Belgique	25	6%	6%
	Allemagne	1	0%	0%
	Pays-Bas	22	3%	3%
Groupe Emera		16	3%	4%
	Belgique	1	0%	0%
	Royaume-Uni	7	1%	2%
	Irlande	8	2%	2%
Groupe Emeis		15	3%	3%
	Belgique	4	1%	1%
	Allemagne	5	1%	1%
	Pays-Bas	6	1%	1%
Groupe Vivalto		2	0%	0%
	Belgique	1	0%	0%
	Irlande	1	0%	0%



3. Synthèse des immeubles de placement

3.1. Immeubles de placement au 30 juin 2025

	# Sites	Superficie totale (m ²)	# Résidents	# Enfants	Juste valeur des immeubles de placement en exploitation ¹	Loyers contractuels	Valeur locative estimée (VLE)	Rendement brut ²
Belgique	79	505.527	8.238	-	1.256.637.742 €	73.000.113 €	70.254.801 €	5,8%
Allemagne	98	561.739	9.971	-	1.166.810.000 €	65.004.281 €	65.090.878 €	5,6%
Pays-Bas	68	347.700	3.186	-	675.180.000 €	41.791.980 €	41.771.348 €	6,2%
Royaume-Uni	118	352.320	7.694	-	1.076.923.000 £	67.625.932 £	72.411.235 £	6,4%
					1.254.529.141 €	80.441.141 €	84.353.296 €	
Finlande	226	320.777	4.457	12.414	1.206.260.000 €	73.391.958 €	71.296.826 €	6,1%
Irlande	22	117.368	2.306	-	428.447.167 €	24.018.856 €	23.481.700 €	5,6%
Espagne	2	15.573	320	-	14.078.000 €	803.563 €	811.125 €	5,7%
Droits d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold »					78.606.383 €			
Réserve foncière					12.765.971 €			
TOTAL	613	2.221.004	36.172	12.414	6.093.314.405 €	358.451.893 €	357.059.975 €	6,0%

¹ Y compris les actifs destinés à la vente*. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2025 (0,85843 EUR/GBP).

² Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les trois mois). Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »). En Belgique, au Royaume-Uni, en Irlande, en Espagne et (souvent aussi) aux Pays-Bas, les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par l'exploitant. En Allemagne et en Finlande (et dans certains cas aux Pays-Bas), le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire (contrats « double net »).



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



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

3.2. Aperçu du programme d'investissement

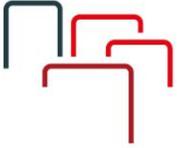
Projets et rénovations (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 30/06/2025	Inv. futur
Projets en cours		130	64	66
Réception 2025		48	43	4
FI		20	16	4
Finlande – pipeline 'crêches'	Locataires multiples	4	4	0
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	15	12	3
IE		16	15	1
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	15	1
ES		12	12	0
Zamora Av.de Valladolid ²	Neurocare Home	12	12	0
Réception 2026		54	14	40
DE		7	3	4
Am Parnasstum	Vitanas	5	3	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
FI		21	5	16
Finlande – pipeline 'crêches'	Locataires multiples	14	3	11
Finlande – pipeline 'autre'	Locataires multiples	6	1	5
UK		26	7	20
The Mount	Hamberley Care Homes	16	5	11
Lavender Villa	Emera	7	0	7
St. Joseph's	Emera	3	1	3
Réception 2027		29	7	22
DE		29	7	22
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	7	22
Projets sous conditions suspensives/forward purchases		15	0	15
Réception 2027		15	0	15
UK		15	0	15
Homefield	Emera	15	0	15
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 30/06/2025		145	64	81
Variation de juste valeur			2	
Arrondis et autres			5	
Montant au bilan			71	
Projets ajoutés après le 30/06/2025		38		
FI		11		
Joensuu Suppakuja	Attendo	5		
Rovaniemi Koivuojankatu	Attendo	6		
IE		27		
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27		
Projets achevés après le 30/06/2025		-4		
FI		-4		
Kokkola Kruunupyntie	Norlandia	-4		
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 30/07/2025		178		

¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2025 (0,85843 EUR/GBP).

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

Au cours du premier semestre 2025, huit nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement, tandis que 6 projets ont été achevés (voir section 2.1 du rapport de gestion intermédiaire).

Après le 30 juin 2025, trois nouveaux projets de développement en Irlande et en Finlande, pour un montant total de 38 millions €, ont été annoncés, tandis qu'un projet de développement en Finlande d'environ 4,5 millions € a été achevé (voir section 2.2 du rapport de gestion intermédiaire).



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

4. Rapport des experts évaluateurs³⁸

Aedifica a confié à chacun des dix experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée³⁹) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par « l'IVSC ».

Chacun des dix experts évaluateurs a confirmé :

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

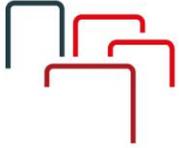
Sur base des dix évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 6.085.892.241 €⁴⁰ au 30 juin 2025. Les immeubles de placement en exploitation⁴¹ détenus par le groupe Aedifica s'élevaient à 6.001.942.051 €. Les loyers contractuels s'élèvent à 358.451.893 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,97 % par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. Le taux d'occupation actuel s'élève à 99,91 %. En supposant que les immeubles en exploitation soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 358.783.785 €, soit un rendement locatif initial de 5,98 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

³⁸ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd and Jones Lang LaSalle España SA. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

³⁹ La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

⁴⁰ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

⁴¹ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Les montants ci-dessus comprennent les justes valeurs et les loyers contractuels des immeubles de placement au Royaume-Uni en livres sterling convertis en euros au taux de change du 30/06/2025 (0,85843 EUR/GBP).

Au 30 juin 2025 :

- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Belgique** s'élève à 1.260.143.713 €, dont 1.256.637.742 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 73.000.113 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,8 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Allemagne** s'élève à 1.180.910.000 €, dont 1.166.810.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 65.004.281 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,6 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement aux **Pays-Bas** s'élève à 675.180.000 €, dont 675.180.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 41.791.980 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,2 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement au **Royaume-Uni** s'élève à 1.087.285.416 £, dont 1.076.923.000 £ pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 69.052.932 £, correspondant à un rendement locatif initial de 6,4 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Finlande** s'élève à 1.231.230.000 €, dont 1.206.260.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 73.391.958 €, correspondant à un rendement locatif initial de 6,1 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Irlande** s'élève à 443.560.000 €, dont 428.447.167 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 24.018.856 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,6 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.
- la juste valeur consolidée des immeubles de placement en **Espagne** s'élève à 28.268.000 €, dont 14.078.000 € pour les immeubles de placement en exploitation. Les loyers contractuels s'élèvent à 803.563 €, correspondant à un rendement locatif initial de 5,7 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Opinion des experts évaluateurs⁴²

Experts évaluateurs			Juste valeur de la partie du portefeuille évaluée au 30 juin 2025	Valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation ⁴³)
BE	Cushman & Wakefield Belgium SA	Gregory Lamarche _{MRICS}	652.160.000 €	668.711.500 €
BE	Stadim SRL	Nicolas Janssens	607.983.713 €	623.250.981 €
DE	Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger _{MRICS}	585.520.000 €	629.103.600 €
DE	C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann _{MRICS}	595.390.000 €	630.710.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse _{MRICS}	556.730.000 €	613.920.000 €
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Rik Rozendal & Ian Ijnzen	118.450.000 €	130.890.000 €
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole _{MRICS} & Andrew Sage _{MRICS}	1.087.285.416 £ (1.266.600.528 € ⁴⁴)	1.159.393.460 £ (1.350.600.629 € ⁴⁴)
FI	REnium Advisors Oy	Ville Suominen _{MRICS}	1.231.230.000 €	1.255.682.753 €
IE	CBRE Advisory (Ireland) Ltd	Gareth Williams	443.560.000 €	487.693.061 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud _{MRICS}	28.268.000 €	28.870.600 €
Total			6.085.892.241 €	6.419.433.124 €
dont:				
	Immeubles de placement en exploitation		5.909.576.619 €	6.233.783.799 €
	Projets de développement		71.184.219 €	74.874.681 €
	Actifs détenus en vue de la vente		92.365.432 €	97.245.890 €
	Réserve foncière		12.765.971 €	13.528.754 €

⁴² Les experts évaluateurs n'ont évalué qu'une partie du portefeuille d'Aedifica et n'assument aucune responsabilité sur la valeur globale du portefeuille. Les experts évaluateurs signent uniquement pour la justesse des chiffres des biens évalués par leurs soins. Aucune responsabilité au nom d'autres experts évaluateurs ne sera acceptée.

⁴³ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis au sein d'un groupe de travail en 2006, sont parvenus à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond donc à la juste valeur plus 2,5 % de droits de transaction. La juste valeur est également calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Les biens immobiliers situés en Belgique dont la valeur est inférieure au seuil de 2,5 millions € restent soumis aux droits de mutation habituels (12,0 % ou 12,5 % selon la région). Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors droits de mutation. En 2016 et 2025, une mise à jour de ce calcul a été effectuée conformément à la méthodologie appliquée en 2006, confirmant les pourcentages antérieurs. Le taux sera révisé tous les cinq ans ou en cas de modification importante du contexte fiscal. Toutefois, le taux ne sera ajusté que si le seuil de 0,5 % est dépassé. Les biens situés en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Suède, en Irlande et en Espagne ne sont pas concernés par cette note de bas de page. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes et les honoraires professionnels applicables sont pris en considération.

⁴⁴ Sur base du taux de change de 0,85843 EUR/GBP au 30 juin 2025.

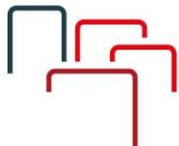


Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2025	30/06/2024
I. Revenus locatifs		180.844	165.768
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-221	-54
Résultat locatif net		180.623	165.714
IV. Récupération de charges immobilières		0	3
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		4.856	4.658
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		-4.847	-4.677
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		211	91
Résultat immobilier		180.843	165.789
IX. Frais techniques		-1.296	-1.758
X. Frais commerciaux		-4	-1
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-21	-23
XII. Frais de gestion immobilière		-3.404	-3.446
XIII. Autres charges immobilières		-778	-1.146
Charges immobilières		-5.503	-6.374
Résultat d'exploitation des immeubles		175.340	159.415
XIV. Frais généraux de la société		-18.558	-16.858
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-321	-278
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		156.461	142.279
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		-11.937	-22
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		24.846	-2.224
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
Résultat d'exploitation		169.370	140.033
XX. Revenus financiers		801	605
XXI. Charges d'intérêts nettes		-25.012	-21.251
XXII. Autres charges financières		-2.924	-2.558
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	7	-12.221	16.378
Résultat financier		-39.356	-6.826
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-40	380
Résultat avant impôt		129.974	133.587
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés		-16.369	8.626
XXVI. Exit tax		-199	135
Impôt		-16.568	8.761
Résultat net		113.406	142.348
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		268	186
Part du groupe		113.138	142.162
Résultat de base par action (€)	8	2,38	2,99
Résultat dilué par action (€)	8	2,38	2,99



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

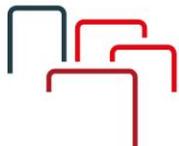
2. Etat du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
I. Résultat net	113.406	142.348
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS ¹	271	2.132
D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger ²	-23.612	14.191
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt ³	-813	-1.882
Résultat global	89.252	156.737
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	268	186
Part du groupe	88.984	156.603

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

3. Bilan consolidé

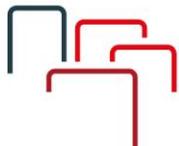
ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	30/06/2025	31/12/2024
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		87.363	87.363
B. Immobilisations incorporelles		800	1.047
C. Immeubles de placement	4	6.072.134	6.117.932
D. Autres immobilisations corporelles		3.908	4.348
E. Actifs financiers non courants		41.783	54.273
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		840	823
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		27.004	31.586
Total actifs non courants		6.233.832	6.297.372
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	4	92.365	100.207
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		22.663	19.526
E. Créances fiscales et autres actifs courants		10.117	11.334
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		61.757	18.451
G. Comptes de régularisation		15.698	16.934
Total actifs courants		202.600	166.452
TOTAL DE L'ACTIF		6.436.432	6.463.824



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	30/06/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital	5	1.203.638	1.203.638
B. Primes d'émission		1.719.001	1.719.001
C. Réserves		511.147	515.505
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		397.958	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		1.166	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		9.843	33.471
h. Réserve pour actions propres		-49	-459
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies		-363	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-84.884	-88.576
m. Autres réserves		0	-669
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		136.454	136.099
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence		5.991	6.803
D. Résultat net de l'exercice		113.138	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		3.546.924	3.642.975
II. Intérêts minoritaires		5.361	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		3.552.285	3.648.097
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes	6	2.054.471	2.065.194
a. Etablissements de crédit		1.260.037	1.263.111
c. Autres		794.434	802.083
C. Autres passifs financiers non courants		99.229	94.901
a. Instruments de couvertures autorisés	7	10.696	10.922
b. Autres		88.533	83.979
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	124
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		144.338	133.238
Total des passifs non courants		2.298.038	2.293.457
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes	6	527.469	448.442
a. Etablissements de crédit		167.369	134.392
c. Autres		360.100	314.050
C. Autres passifs financiers courants	7	3.267	3.281
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		34.829	48.933
a. Exit tax		673	1.400
b. Autres		34.156	47.533
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		20.544	21.614
Total des passifs courants		586.109	522.270
TOTAL DU PASSIF		2.884.147	2.815.727
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		6.436.432	6.463.824



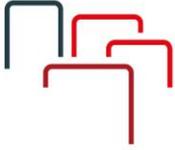
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	113.138	142.162
Ajustements pour éléments non monétaires	-2.692	-31.192
Impôts	12.611	-11.778
Amortissements et réductions de valeur	1.476	1.281
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-24.846	2.224
Variation de la juste valeur des dérivés	12.221	-16.378
Pertes de valeur sur goodwill	0	0
Autre ajustement pour éléments non monétaires	-4.154	-6.541
Plus-values nettes réalisées	11.937	22
Résultat financier	27.135	23.204
Variation du besoin en fonds de roulement	-18.396	-18.019
Variation des actifs nets résultant des différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	21.317	-7.270
Flux de trésorerie opérationnels nets	152.439	108.907
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions de sociétés immobilières ¹	-38.237	-66.563
Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement	-183	-25.572
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et autres corporelles	-223	-220
Coûts de projets de développement	-38.358	-82.112
Cessions d'immeubles de placement	112.796	10.524
Variation nette des créances non courantes	1	24.402
Flux de trésorerie d'investissement nets	35.796	-139.541
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais ²	0	0
Dividende de l'exercice précédent et acompte sur dividende	-185.475	-166.704
Variation nette des lignes de crédit bancaires	68.190	225.718
Variation nette des autres passifs financiers non courants	-376	-261
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)	-27.268	-24.780
Flux de trésorerie de financement nets	-144.929	33.973
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	43.306	3.339
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	18.451	18.253
Flux de trésorerie totaux de la période	43.306	3.339
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	61.757	21.592

1. Ce montant comprend 38.096 k€ pour les actifs acquis par le biais de sociétés acquises contre espèces (voir note annexe 4). Cette ligne comprend également le fonds de roulement des sociétés immobilières acquises, ce qui ramène le flux de trésorerie de cette ligne à 38.237 k€.
2. Certains types d'augmentations de capital (apports en nature, scissions partielles) ne donnent lieu à aucun flux de trésorerie.

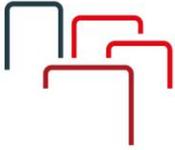


Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	01/01/2024	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif ²	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	31/12/2024
Capital	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Primes d'émission	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Réserves	628.688	0	0	-428	30.652	-142.141	0	0	-1.266	515.505
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	481.914	0	0	0	0	-125.930	5.805	2.910	-1	364.698
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	64	0	0	0	33.406	0	0	0	1	33.471
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
<i>m. Autres réserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	136.909	0	0	0	0	8.501	-5.136	-2.910	-1.265	136.099
<i>o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	0	6.803
Résultat de l'exercice	24.535	0	0	0	204.831	-24.535	0	0	0	204.831
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.575.862	0	0	-428	235.483	-166.676	0	0	-1.266	3.642.975
Intérêts minoritaires	5.039	0	0	0	260	0	0	0	-177	5.122
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.580.901	0	0	-428	235.743	-166.676	0	0	-1.443	3.648.097

1. Pour plus de détails, voir note annexe 5 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel et section 1.3.2 « Capital » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2024.
2. Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la section 1.1 « Investissements et cessions en 2024 » du chapitre « Financial Review » du rapport annuel 2024.

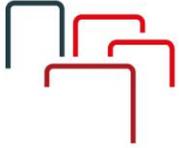


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

(x 1.000 €)	01/01/2025	Augmentation de capital en espèces ¹	Augmentation de capital en nature ¹	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé ²	Affectation du résultat de l'exercice précédent	Transfert entre les réserves disponibles et indisponibles lors de cession d'actif ³	Transferts entre réserves	Autres et arrondi	30/06/2025
Capital	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Primes d'émission	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Réserves	515.505	0	0	410	-24.154	19.385	0	0	1	511.147
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	364.698	0	0	0	0	25.886	7.128	245	1	397.958
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	1.708	0	0	0	-542	0	0	0	0	1.166
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	62.735	0	0	0	0	-17.785	0	0	-1	44.949
<i>f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires</i>	58	0	0	0	0	24	0	0	0	82
<i>g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger</i>	33.471	0	0	0	-23.628	0	0	0	0	9.843
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-459	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
<i>j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies</i>	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-88.576	0	0	0	0	3.682	0	0	0	-84.884
<i>m. Autres réserves</i>	-669	0	0	0	0	669	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	136.099	0	0	0	16	7.712	-7.128	-245	0	136.454
<i>o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence</i>	6.803	0	0	0	0	-813	0	0	1	5.991
Résultat de l'exercice	204.831	0	0	0	113.138	-204.831	0	0	0	113.138
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.642.975	0	0	410	88.984	-185.446 ³	0	0	1	3.546.924
Intérêts minoritaires	5.122	0	0	0	268	0	0	0	-29	5.361
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	3.648.097	0	0	410	89.252	-185.446	0	0	-28	3.552.285

1. Pour plus de détails, voir la note 5 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel.
2. Pour plus de détails, voir le tableau du résultat global à la page 42.
3. Pour plus de détails sur le versement du dividende 2024, voir tableau du résultat corrigé à la page 193 du rapport annuel 2024.
4. Cette colonne montre la réserve rendue disponible par la vente d'actifs, détaillée dans la note 4 et la section 2.1 du rapport de gestion intermédiaire.



6. Notes annexes

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica est une entreprise belge cotée en bourse qui propose des concepts immobiliers, innovants et durables, aux opérateurs de soins européens et à leurs résidents. Aedifica se concentre en particulier sur le logement des personnes âgées nécessitant des soins.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (2006) et Euronext Amsterdam (2019). Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes en matière de critères ESG. Elle fait également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR 250.

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

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

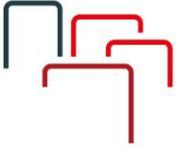
Les états financiers consolidés résumés clôturés au 30 juin 2025 ont été approuvée par le conseil d'administration le 29 juillet 2025.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période de 6 mois allant du 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025. Ils ont été préparés conformément aux normes comptables « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux interprétations telles que publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») et l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), pour autant qu'elles soient d'application aux activités du Groupe et en vigueur pour les exercices commençant le 31 décembre 2024 ou après cette date. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés conformément à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers €.

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

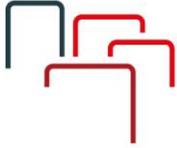
Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (principalement la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements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

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables au Groupe depuis le 1^{er} janvier 2024, mais n'ont pas eu d'impact significatif sur les présents états financiers consolidés résumés :

- amendements à la norme IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » « Absence d'échangeabilité » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2025).

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le 1^{er} janvier 2026 ou après. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 10 juillet 2025) :

- nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » (applicable au 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 sur la classification et l'évaluation des instruments financiers (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026) ;
- IFRS 19 « Filiales sans responsabilité publique » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2027, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- amendements aux normes IFRS 9 et IFRS 7 « Contrats faisant référence à l'électricité dépendante de la nature » (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026) ;
- Améliorations annuelles – Volume 11 (applicable à partir du 1^{er} janvier 2026).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

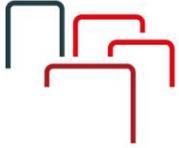
Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

La segmentation ci-dessous reflète les marchés géographiques sur lesquels Aedifica opère et est cohérente avec l'organisation du Groupe.

	30/06/2025									
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
I. Revenus locatifs	36.286	32.236	20.602	45.084	33.601	1.097	11.852	86	-	180.844
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Charges relatives à la location	-15	-220	-185	320	30	-1	-	-150	-	-221
Résultat locatif net	36.271	32.016	20.417	45.404	33.631	1.096	11.852	-64	-	180.623
IV. Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-87	2.942	686	799	509	1	6	-	-	4.856
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	90	-2.937	-690	-799	-507	-1	-3	-	-	-4.847
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-	-9	-25	-	255	-10	-	-	-	211
Résultat immobilier	36.274	32.012	20.388	45.404	33.888	1.086	11.855	-64	-	180.843
IX. Frais techniques	-95	-190	-553	-122	-261	-66	-9	-	-	-1.296
X. Frais commerciaux	-	-	-4	-	-	-	-	-	-	-4
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-9	-1	-	-11	-	-	-	-	-21
XII. Frais de gestion immobilière	-443	-1.068	-411	-1.205	-	-22	-215	-40	-	-3.404
XIII. Autres charges immobilières	93	-10	-221	-	-637	-	-	-3	-	-778
Charges immobilières	-445	-1.277	-1.190	-1.327	-909	-88	-224	-43	-	-5.503
Résultat d'exploitation des immeubles	35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-	175.340
XIV. Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-18.558	-18.558
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-321	-321
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-18.879	156.461
ACTIF SECTORIEL										
Immeubles de placement en exploitation	1.256.638	1.163.080	659.620	1.181.454	1.206.260	-	428.447	14.078	-	5.909.577
Projets de développement	-	9.020	-	12.071	24.400	-	13.993	11.700	-	71.184
Droits d'utilisation sur terrains	-	3.302	-	-	75.305	-	-	-	-	78.607
Réserve foncière	3.506	5.080	-	-	570	-	1.120	2.490	-	12.766
Immeubles de placement										6.072.134
Actifs détenus en vue de la vente	-	3.730	15.560	73.075	-	-	-	-	-	92.365
Autres actifs ¹	27.004	-	-	-	87.363	-	-	-	157.566	271.933
Total actif										6.436.432
Capitaux propres										
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	-	-	-	-	-	-	-	-	3.546.924	3.546.924
Intérêts minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	5.361	5.361
Passif	-	-	-	-	-	-	-	-	2.884.147	2.884.147
Total des capitaux propres et du passif										6.436.432
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR ²	5,8%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	-	5,6%	5,7%	-	6,0%

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

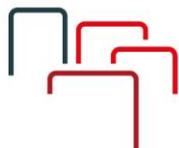
2. Le rendement brut sur base de la juste valeur est calculé en divisant le loyer contractuel par la juste valeur des immeubles de placement et des actifs classés comme détenus en vue de la vente.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

		30/06/2024									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL											
I.	Revenus locatifs	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-	165.768
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Charges relatives à la location	28	52	-72	-	-62	-	-	-	-	-54
Résultat locatif net		34.855	31.165	20.609	35.464	29.996	2.386	11.177	62	-	165.714
IV.	Récupération de charges immobilières	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	64	3.027	658	246	586	46	31	-	-	4.658
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-72	-3.019	-664	-246	-599	-46	-31	-	-	-4.677
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	1	-26	32	0	94	-10	-	-	-	91
Résultat immobilier		34.848	31.147	20.635	35.464	30.080	2.376	11.177	62	-	165.789
IX.	Frais techniques	-69	-648	-439	149	-630	-115	-6	-	-	-1.758
X.	Frais commerciaux	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-1
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	6	-	-29	-	-	-	-	-23
XII.	Frais de gestion immobilière	-426	-953	-532	-1.292	-	-68	-137	-38	-	-3.446
XIII.	Autres charges immobilières	-	-76	-304	-	-718	-	-	-48	-	-1.146
Charges immobilières		-495	-1.677	-1.270	-1.143	-1.377	-183	-143	-86	-	-6.374
Résultat d'exploitation des immeubles		34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-	159.415
XIV.	Frais généraux de la société	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.858	-16.858
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-	-	-278	-278
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-17.136	142.279



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 4 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	5.909.577	5.935.278
+ Actifs détenus en vue de la vente	92.365	100.207
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.607	74.011
+ Réserve foncière	12.766	12.966
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.093.315	6.122.462
+ Projets de développement	71.184	95.677
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.164.499	6.218.139

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

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2024	5.529.564	168.950	5.698.514
Acquisitions	224.987	-	224.987
Cessions	-80.398	-	-80.398
Activation des charges d'intérêt	-	4.101	4.101
Activation de frais de développement	-	1.408	1.408
Activation d'autres dépenses	8.616	134.676	143.292
Etalement des gratuités locatives et concessions	10.158	-	10.158
Mises en exploitation	208.523	-208.523	-
Variation de la juste valeur	25.489	-5.129	20.360
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	47.947	363	48.310
Transferts à la réserve foncière	2.441	-169	2.272
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	-42.049	-	-42.049
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2024	5.935.278	95.677	6.030.955
VALEUR COMPTABLE AU 01/01/2025	5.935.278	95.677	6.030.955
Acquisitions ¹	38.275	3	38.278
Cessions	-120.673	-	-120.673
Activation des charges d'intérêt	-	710	710
Activation de frais de développement	-	370	370
Activation d'autres dépenses	3.892	33.914	37.806
Etalement des gratuités locatives et concessions	3.893	-	3.893
Mises en exploitation	61.136	-61.136	-
Variation de la juste valeur	23.718	2.371	26.089
Autres prises en résultat	-	-	-
Différence de change nette sur les opérations à l'étranger	-43.783	-725	-44.508
Transferts à la réserve foncière	-	-	-
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	7.841	-	7.841
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2025	5.909.577	71.184	5.980.761

¹ Y compris les « forward purchases ».

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 92,4 millions € au 30 juin 2025. Il s'agit d'un établissement de soins en Allemagne, un établissement de soins aux Pays-Bas et sept établissements de soins au Royaume-Uni qui sont considérés comme des actifs non stratégiques.



Rapport financier semestriel Information réglementée

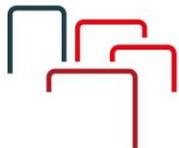
Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

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

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

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation		
Immeubles contre espèces	180	113.622
Immeubles contre actions	-	-
Sociétés contre espèces	38.096	111.365
Sociétés contre actions	-	-
Projets de développement		
Immeubles contre espèces	3	-
Immeubles contre actions	-	-
Sociétés contre espèces	-	-
Sociétés contre actions	-	-
TOTAL	38.278	224.987

Le montant de 183 k€ figurant dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions d'immeubles de placement en exploitation et de projets de développement » comprend la somme des biens immobiliers payés en espèces. Le montant de 38.237 k€ inclus dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Acquisitions de sociétés immobilières » comprend entre autres la somme des sociétés payées en espèces.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 5 : Capital

Au cours du premier semestre 2025, le capital est resté inchangé :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	47.550.119	1.254.742
Situation à la clôture de l'exercice précédent	47.550.119	1.254.742
Situation au 30 juin 2025	47.550.119	1.254.742

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

Le tableau ci-dessous reprend les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des droits de vote (sur base du nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 1^{er} juillet 2025)⁴⁵. À la date de clôture du présent rapport financier, Aedifica n'a reçu aucune déclaration de transparence supplémentaire qui modifierait la situation au 1^{er} juillet 2025. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Droits de vote (en %)
BlackRock, Inc.	6,2
Autres < 5 %	93,8
Total	100,0

Les augmentations de capital réalisées avant le 1^{er} janvier 2025 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport annuel 2024. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont soit nominatives, soit dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote. La totalité des actions Aedifica sont cotées sur les marchés réglementés d'Euronext Brussels et Euronext Amsterdam.

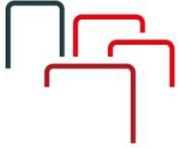
Au 30 juin 2025, Aedifica SA détient 855 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital⁴⁶, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de :

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

⁴⁵ Voir communiqué de presse du 4 juillet 2025. Les déclarations de transparence (y compris les chaînes de contrôle) sont disponibles sur le site web d'Aedifica.

⁴⁶ L'autorisation concernant le capital autorisé a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 mai 2024.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

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

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

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

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

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

Au 30 juin 2025, le solde résiduel du capital autorisé s'élève à :

- 1) 627.371.130,01 € pour des augmentations de capital par apports en numéraire, prévoyant la possibilité d'exercice du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible par les actionnaires de la Société,
- 2) 250.948.452,00 € pour des augmentations de capital dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel,
- 3) 125.474.226,00 € pour a. des augmentations de capital par apports en nature, b. des augmentations de capital par apports en numéraire sans la possibilité d'exercice par les actionnaires de la Société du droit de préférence ou du droit d'allocation irréductible, ou c. toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que, en aucun cas, le conseil d'administration ne pourra augmenter le capital plus que le montant maximum légal de 1.254.742.260,03 €, aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 6 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes	2.054.471	2.065.194
Etablissements de crédit	1.260.037	1.263.111
Autres	794.434	802.083
Dettes financières courantes	527.469	448.442
Etablissements de crédit	167.369	134.392
Autres	360.100	314.050
TOTAL	2.581.940	2.513.636

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquelles les tirages sont effectués et non sur les dates d'échéance des tirages.

Aedifica dispose au 30 juin 2025 de lignes de crédit confirmées accordées par 18 banques et un investisseur institutionnel totalisant 2.330 millions € :

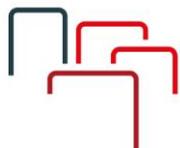
- Aedifica peut utiliser 2.201 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en euros pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux Euribor prévalant au moment du tirage. 260 millions € de ces lignes de crédit ont été directement contractées par Hoivatilat Oyj.
- Aedifica a conclu un emprunt bilatéral à taux fixe de 50 millions € avec un investisseur institutionnel néerlandais pour financer des maisons de repos aux Pays-Bas.
- Aedifica dispose en outre de crédits amortissables à hauteur de 37 millions € à taux fixe compris entre 0,8 % et 5,8 %, et à hauteur de 42 millions € à taux variable dont 40 millions € sont des crédits détenus directement par Hoivatilat Oyj.

Par ailleurs, Aedifica SA dispose d'un programme de billets de trésorerie de 500 millions € se décomposant en 350 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à 1 an et 150 millions € pour des durées supérieures à un an.

Code ISIN	Montant nominal (en millions €)	Durée (années)	Date d'émission	Date d'échéance	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

- Dans le cadre de ce programme, Aedifica a émis cinq placements privés (voir tableau ci-dessus) représentant 87 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières non courantes ».
- Au 30 juin 2025, la partie court terme du programme de billets de trésorerie reportée sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes » est utilisée à hauteur de 326 millions €.

Hoivatilat Oyj émet également des billets de trésorerie en son nom propre. Au 30 juin 2025, l'encours est de 34 millions € reporté sous la rubrique « Autres » des « Dettes financières courantes ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

La totalité de l'encours des billets de trésorerie est intégralement couverte par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées.

En outre, en 2021, Aedifica a réalisé avec succès :

- une émission d'obligations de 180 millions £ par le biais d'un placement privé auprès d'investisseurs institutionnels des Etats-Unis, du Royaume-Uni et du Canada. Les obligations ont des échéances de 7 et 12 ans avec un coupon de 2,58 % et 2,79 % respectivement.
- une première émission obligataire durable (ISIN BE6330288687) pour un montant total de 500 millions €. Les obligations sont émises pour une durée de 10 ans et payent un coupon fixe de 0,75 % par an.

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 1.638 millions € (52 % des lignes de crédit engagées à long terme), dont 1.108 millions € sont tirés au 30 juin 2025, soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

Le coût moyen de la dette* y compris les commissions sur les lignes de crédit non utilisées s'élève à 2,2 % (31 décembre 2024 : 2,0 %) grâce aux couvertures des taux d'intérêts qu'Aedifica a mis en place. Compte tenu de la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est proche de leur juste valeur (1.700 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 7. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (882 millions €) est estimée à 777 millions €.

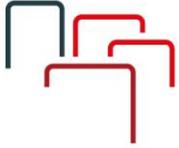
Au 30 juin 2025, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge, néerlandais, britannique, irlandais ou espagnol en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne et en Finlande, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une sûreté en faveur de la banque créancière. Au 30 juin 2025, le ratio entre la dette financière sécurisée et le total des actifs consolidés était de 1 % et le ratio entre les actifs non grevés par des sûretés et le total des actifs consolidés était de 4 %.

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

Dette financière (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2025	100	50	360
31/12/2026	351	222	-
31/12/2027	644	547	-
31/12/2028	868	588	-
31/12/2029	168	103	-
31/12/2030	287	62	-
>31/12/2030	709	654	-
Dettes totales au 30 juin 2025	3.127	2.226	360

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 juin 2025 (0,85843 EUR/GBP).

Au 30 juin 2025, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée engagée est de 3,5 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 902 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 541 millions €. La liquidité est renforcée par les 62 millions € de trésorerie disponible, qui était exceptionnellement élevée à la suite du refinancement d'un crédit à terme le 30 juin.



Note annexe 7 : Instruments de couverture

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

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

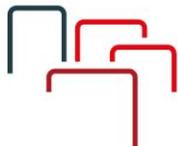
Le risque de change est partiellement couvert par des prêts libellés en livres sterling, qui constituent une couverture naturelle contre l'exposition causée par les actifs détenus au Royaume-Uni. Il s'agit d'une part d'un placement privé de 180 millions £ et, d'autre part, de prêts bancaires d'un montant total de 160 millions £ (voir note annexe 6).

1. Gestion du risque de taux d'intérêt

1.1 Cadre général

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

Cependant, tous ces produits dérivés, quelle que soit leur méthode de comptabilisation, participent à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 35 du rapport annuel 2024. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché, et est adaptée conformément à la norme IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.



Rapport financier semestriel Information réglementée

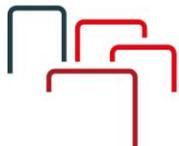
Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2024	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.120
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	196
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Non	1,69	95
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	3.427
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,80	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Non	2,67	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-599
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-658
IRS ¹	2.042 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	42
IRS ²	8.257 €	01/04/2011	3	32	Non	4,89	-1.901
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Non	0,66	1.630
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	78
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	28
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	71
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Non	0,46	118
IRS ²	18.438 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-3.044
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.247
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	14.455
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	317
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-886
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Non	2,25	-105
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.748
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	6.912
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	790
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	-479
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,16	51
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-692
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,09	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	4.004
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.963
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-512
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-729
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-1.116
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	2.400
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	2.887
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	2.631
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Non	0,46	100
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Non	0,25	7
TOTAL ³	1.847.126 €						43.214

¹ Nominal amortissable sur la durée du swap.

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

³ Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 décembre 2024 (0.82735 EUR/GBP)



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Comptabilité de couverture (oui/non)	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 30 juin 2025							
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	808
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	23
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Non	1,69	0
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,08	2.767
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-709
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-750
IRS	1.896 €	30/09/2019	3	12	Non	1,55	34
IRS	8.119 €	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.647
IRS ¹	25.000 €	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	1.407
IRS ²	15.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,01	32
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Non	2,05	5
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Non	1,99	33
IRS	17.946 €	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.594
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Non	1,04	1.074
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	11.702
IRS ²	50.000 €	01/01/2023	3	3	Non	1,58	85
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,69	-951
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Non	2,25	-14
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,28	14
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Non	0,15	3.276
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,07	5.585
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Non	0,12	2.716
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Non	1,30	417
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Non	2,53	-579
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Non	2,16	184
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Non	2,56	-787
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Non	2,09	472
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,05	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Non	0,06	3.338
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Non	2,44	-598
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Non	2,59	-819
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Non	2,85	-1.145
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,46	1.253
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Non	2,43	1.514
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Non	2,29	1.434
TOTAL³	1.624.348 €						30.945

¹ Nominal amortissable sur la durée du swap.

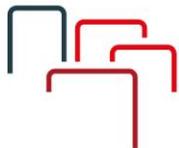
² Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

³ Les montants notionnels en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 juin 2025 (0,85843 EUR/GBP).

Le montant notionnel total de 1.624 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 1.374 millions € de IRS ;
- instruments à départ décalé : 250 millions € de IRS.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (+30.945 k€) se ventile comme suit : 41.539 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 10.596 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

1.2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	1.708	4.642
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	271	1.115
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-724	-3.869
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	0	0
Transfert au compte de réserve du gain ou de la perte net(te) sur couvertures échues	-89	-180
EN FIN D'EXERCICE	1.166	1.708

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2025 et le 31 juillet 2043.

Au 30 juin 2025, les capitaux propres incluent la partie efficace (au sens de la norme IFRS 9) de la variation de la juste valeur (perte de 453 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2024 (nulle) qui a été affectée en 2025 par décision de l'assemblée générale ordinaire de mai 2025. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (au sens de la norme IAS 39) est nulle au 30 juin 2025.

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

Le résultat financier comprend une perte de 11.816 k€ (31 décembre 2024 : une perte de 17.940 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IFRS 9, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification, qui est nulle (31 décembre 2024 : une perte de 298 k€). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps ou des floors (30 juin 2025 : 28 k€ ; 31 décembre 2024 : 256 k€), ainsi que l'amortissement des gains liés au débouclage des caps ou floors (30 juin 2025 : 100 k€ ; 31 décembre 2024 : nulle).

1.4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique en partie la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} janvier 2025 et le 30 juin 2025 qui a conduit à comptabiliser une perte de 11.816 k€ dans le compte de résultats et une perte de 453 k€ dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de la norme IFRS 9) est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 216 k€ (255 k€ au 31 décembre 2024). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif d'environ le même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de la norme IFRS 9 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

hausse de 10 points de base des taux d'intérêt a été estimée à un effet positif d'environ 3,820 k€ (4.264 k€ au 31 décembre 2024) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif d'une ampleur similaire, car il n'y a actuellement aucune option en cours.

2. Gestion du risque de taux de change

Toutes les couvertures (« contrats d'achat à terme de devises ») se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des produits dérivés pour lesquels Aedifica ne pratique pas systématiquement de comptabilité de couverture, mais qui participent tous cependant à la couverture économique du risque de taux de change. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture décrite en note 35 du rapport annuel 2024. La juste valeur de ces instruments est déterminée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés à partir des données du marché. Ces dérivés sont des dérivés de « niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Au 30 juin 2025, Aedifica n'avait pas de contrats de couvertures en cours. Au premier semestre 2025, les flux de trésorerie liés à la dette extérieure d'Aedifica libellée en livres sterling ont partiellement compensé les flux de trésorerie nets résultant des produits financiers des financements intra-groupe, d'autres revenus intra-groupe et d'opérations d'investissements au Royaume-Uni. En outre, certains contrats à terme ont été conclus et réglés au cours du premier semestre 2025 afin de couvrir davantage les produits financiers résultant des financements intra-groupe.

Note annexe 8 : Résultat par action

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

	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	113.138	142.162
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	47.550.119
EPS de base (en €)	2,38	2,99
EPS dilué (en €)	2,38	2,99

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 15). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. L'EPRA Earnings* se calcule comme suit :

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net (part du groupe)	113.138	142.162
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-24.846	2.224
Résultat sur vente d'immeubles de placement	11.937	22
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	11.061	-8.597
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	12.221	-16.378
Réductions de valeur sur goodwill	0	0
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatives aux ajustements ci-dessus	-156	-537
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-35	-140
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	123.320	118.756
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* par action (en €)	2,59	2,50
EPRA Earnings* dilué par action (en €)	2,59	2,50

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans la note annexe 15.9.1 des états financiers consolidés résumés.



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 9 : Actif net par action

Actif net par action (en €)	30/06/2025	31/12/2024
Actif net, hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	73,94	75,70
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	0,65	0,91
Actif net	74,59	76,61
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	47.550.119	47.550.119

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.

Note annexe 10 : Eléments éventuels et engagements

Un relevé des engagements d'Aedifica au 30 juin 2025 est fourni ci-dessous. Les éléments éventuels au 31 décembre 2024 sont présentés en note annexe 36 des états financiers consolidés inclus dans le rapport annuel 2024 (voir page 175).

NOM	Pays	Type	Progrès	Budget ¹ (en millions €)
Am Parnassturm	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	5
Finland – pipeline 'crèches'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	18
Finland – pipeline 'autres'	FI	Construction	Projet en cours (forward funding)	22
Homefield	UK	Construction	Projet sous conditions suspensives/forward purchase	15
Lavender Villa	UK	Extension	Projet en cours (forward funding)	7
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	Projet en cours (forward funding)	29
Seniorenzentrum Berghof	DE	Rénovation	Projet en cours (forward funding)	2
Sligo Finisklin Road	IE	Construction	Projet en cours (forward funding)	16
St. Joseph's	UK	Extension	Projet en cours (forward funding)	3
The Mount	UK	Redéveloppement	Projet en cours (forward funding)	16
Zamora Av. de Valladolid	ES	Construction	Projet en cours (forward funding)	12
TOTAL				145

¹ Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 11 : Dividendes payés

L'assemblée générale du 14 mai 2025 a approuvé la proposition d'affectation du résultat au titre de l'exercice 2024. Un dividende brut de 3,90 € a été versé aux actionnaires le 20 mai 2025. Le montant total versé s'est élevé à environ 185,4 millions €. Après déduction du précompte mobilier de 15 %⁴⁷, le dividende net total s'élève à 3,315 € par action.

Coupon	Période	Date ex-coupon	Date de paiement	Dividende brut (€)	Dividende net (€)	Actions ayant droit à un dividende
35	01/01/2024 – 31/12/2024	15/05/2025	20/05/2025	3,90	3,315	47.550.119

Note annexe 12 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le tableau ci-dessous présente tous les événements postérieurs à la clôture du bilan jusqu'au 30 juillet 2025, date de clôture du présent rapport. Voir la section I.2.2 pour plus d'informations sur ces événements.

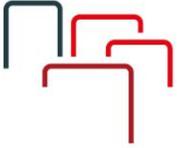
NOM	Date	Transaction	Pays	Localisation
Zorgresidentie Mariëndaal	01/07/2025	Cession d'une maison de repos	NL	Velp
Limerick cancer centre	02/07/2025	Annonce d'un nouveau projet de développement	IE	Limerick
Kokkola Kruunupyntie	02/07/2025	Achèvement d'un projet de développement	FI	Kokkola
Joensuu Suppakuja	03/07/2025	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Joensuu
Rovaniemi Koivuojankatu	03/07/2025	Annonce d'un nouveau projet de développement	FI	Rovaniemi

Note annexe 13 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés et des associations) concernent exclusivement la rémunération des membres du conseil d'administration et du comité exécutif (2.559 k€ pour le premier semestre 2025, par rapport à 2.294 k€ pour le premier semestre 2024).

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Avantages à court terme	2.411	2.074
Avantages postérieurs à l'emploi	138	135
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	10	85
Total	2.559	2.294

⁴⁷ Aedifica étant une SIR qui investit plus de 80 % de son portefeuille dans l'immobilier de santé résidentiel situé dans un État membre de l'Espace économique européen, le précompte mobilier s'élève à seulement 15 %. A la suite du Brexit, un régime de transition a été prévu pour les actifs britanniques acquis avant le 1^{er} janvier 2021 afin qu'ils puissent être inclus dans le calcul du seuil de 80 % jusqu'à la fin de l'exercice 2025. Par conséquent, si la législation ne change pas d'ici là et qu'aucun changement majeur n'intervient dans le portefeuille du Groupe, Aedifica estime que le Groupe ne sera plus éligible au taux réduit de précompte mobilier de 15 % à compter du 1^{er} janvier 2026.



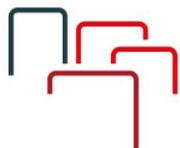
Note annexe 14 : Périmètre de consolidation

Les entités suivantes sont entrées dans le périmètre de consolidation au premier semestre 2025 :

- Koy Oulun Kihokkitie
- Koy Helsingin Radiokatu
- Koy Kokkolan Kimalaisenpolku
- Koy Oulun Pikku-Ikankatu
- Koy Lappeenrannan Tyysterniementie
- Koy Kirkkonummen Amandantie
- Koy Tampereen Verstaankatu
- Koy Helsingin Mikkolantie
- Koy Kuopion Retiisikatu
- Koy Tuusulan Kappalaisenkaari
- Koy Kuopion Lönnrotinkatu

Les entités suivantes ont été éliminées du périmètre de consolidation au premier semestre 2025 :

- Gråmunkehöga LSS BoendeAB
- Heby LSS Boende AB
- Tierp LSS boende AB
- Strängnäs Bivägen AB
- Uppsala Norby LSS boende
- Fanna 24:19 AB
- Staffanstorp Borggård1:55
- Nyköping Bergshammar LSS
- Österåker Singö LSS
- Uppsala Almungeberg 2 LSS
- Örebro Törsjö LSS boende
- Nyköping Anderbäck LSS
- Vallentuna Västlunda LSS
- Växjö LSS boende AB
- Växjö LSS boende AB
- Örebro Hovsta Gryt LSS
- Oskarshamn Emmekalv LSS
- Laholm Nyby LSS boende AB
- Enköping Hässlinge LSS
- Uppsala Almungeberg 1 LSS
- Uppsala Bälinge Lövsta 1
- Uppsala Sunnersta LSS
- Uppsala Bälinge Lövsta 2
- Förskola Mesta 6:56 AB
- Älmhult Kunskapsgatan AB
- Förskola Kalleberga AB
- NorrtäljeÖsthamraFörskola
- Upplands Väsby Havregatan
- Nynäshamn skola Sittesta
- Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling



Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

**Note annexe 15 : Détail du calcul des indicateurs alternatifs de performance
(Alternative Performance Measures – APM)**

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

Note annexe 15.1 : Immeubles de placement

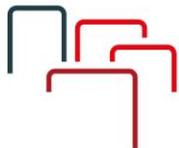
Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Cependant, ces indicateurs de performance ne sont pas définis par les normes IFRS. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur.

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	5.909.577	5.935.278
+ Actifs détenus en vue de la vente	92.365	100.207
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.607	74.011
+ Réserve foncière	12.766	12.966
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	6.093.315	6.122.462
+ Projets de développement	71.184	95.677
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	6.164.499	6.218.139

Note annexe 15.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre.

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 30/06/2025	01/01/2024 - 30/06/2024
Revenus locatifs	180.844	165.768
- Effet des variations de périmètre	-16.870	-6.641
= Revenus locatifs à périmètre constant*	163.974	159.127



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

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

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

30/06/2025

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	36.286	32.236	20.602	45.084	33.601	1.097	11.852	86	-	180.844
Résultat locatif net (b)	36.271	32.016	20.417	45.404	33.631	1.096	11.852	-64	-	180.623
Résultat immobilier (c)	36.274	32.012	20.388	45.404	33.888	1.086	11.855	-64	-	180.843
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-	175.340
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-18.879	156.461
Marge opérationnelle* (d)/(b)										97,1%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										86,6%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										24.162

30/06/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Non alloué	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL										
Revenus locatifs (a)	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-	165.768
Résultat locatif net (b)	34.855	31.165	20.609	35.464	29.996	2.386	11.177	62	-	165.714
Résultat immobilier (c)	34.848	31.147	20.635	35.464	30.080	2.376	11.177	62	-	165.789
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-	159.415
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-17.136	142.279
Marge opérationnelle* (d)/(b)										96,2%
Marge d'exploitation* (e)/(b)										85,9%
Charges opérationnelles* (e)-(b)										23.435

Note annexe 15.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

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

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
XX. Revenus financiers	801	605
XXI. Charges d'intérêts nettes	-25.012	-21.251
XXII. Autres charges financières	2.924	-2.558
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-27.135	-23.204



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.5 : 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.

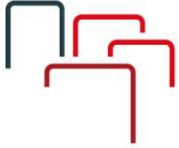
(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Dette financière moyenne pondérée (a)	2.434.002	2.421.976
XXI. Charges d'intérêts nettes	-25.012	-46.701
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	0	324
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	764	1.429
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-48.898	-44.948
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-1.905	-3.514
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées (c))	-52.739	-48.462
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	2,2%	2,0%

Note annexe 15.6 : 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 €)	01/07/2025 - 30/06/2025	01/01/2024- 31/12/2024
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	304.438	290.256
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-50.462	-46.701
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	6,0	6,2

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.7 : 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 €)	30/06/2025	31/12/2024
Dettes financières non courantes et courantes	2.581.940	2.513.636
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-61.757	-18.451
Dette nette (IFRS)	2.520.183	2.495.185
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	304.438	290.256
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	2.529	2.508
EBITDA (IFRS)	306.967	292.764
Dette nette / EBITDA	8,2	8,5

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

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

Note annexe 15.8 : 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 €)	30/06/2025	31/12/2024
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	3.546.924	3.642.975
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-30.945	-43.214
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	3.515.979	3.599.761



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9 : Indicateurs de performance clé selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM :

Note annexe 15.9.1 : EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2025	30/06/2024
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	113.138	142.162
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-24,846	2.224
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	11,937	22
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	12.221	-16.378
(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	11.061	-8.597
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	-156	-537
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-35	-140
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	123.320	118.756
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	2,59	2,50
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	2,59	2,50

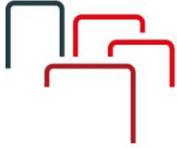


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9.2 : Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 juin 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.546.924	3.546.924	3.546.924
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	74,59	74,59	74,59
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.546.924	3.546.924	3.546.924
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.546.924	3.546.924	3.546.924
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	143.418	143.418	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-30.945	-30.945	
(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		-800	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			104.947
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	
(xi) Droits de mutation	329.088	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.033.645	3.571.234	3.564.508
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	84,83	75,10	74,96
(x 1.000 €)	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.539.858	59%	100%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Situation au 31 décembre 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	76,61	76,61	76,61
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	1.366	1.366	1.366
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À inclure:			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.642.975	3.642.975	3.642.975
À exclure:			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	132.315	132.315	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-43.214	-43.214	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS		-132.524	-132.524
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS		-1.047	
À inclure:			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			115.013
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	333.915	-	
À inclure/exclure:			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Nombre d'actions en circulation	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	86,46	76,63	77,19
<i>(x 1.000 €)</i>			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	2.845.975	47%	100%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9.3 : EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY* ¹	30/06/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Total
x 1.000 €									
Immeubles de placement – pleine propriété	1.256.638	1.172.100	659.620	1.193.525	1.230.660	-	442.440	25.778	5.980.761
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	3.730	15.560	73.075	-	-	-	-	92.365
Moins : Projets de développement	-	-9.020	-	-12.071	-24.400	-	-13.993	-11.700	-71.184
Immeubles de placement en exploitation	1.256.638	1.166.810	675.180	1.254.529	1.206.260	-	428.447	14.078	6.001.942
Abattement des frais de transaction estimés	31.649	77.865	69.630	83.139	23.936	-	42.627	243	329.089
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.288.287	1.244.675	744.810	1.337.668	1.230.196	-	471.074	14.321	6.331.031
Revenus locatifs bruts annualisés	73.466	65.004	40.675	78.779	73.392	-	22.328	317	353.960
Charges immobilières ²	-519	-1.744	-1.581	-1.003	-1.952	-	-296	-70	-7.260
Revenus locatifs nets annualisés	72.946	63.260	39.094	77.776	71.440	-	22.031	247	346.700
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-466	-	1.117	1.662	-	-	1.691	486	4.492
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	72.481	63.260	40.211	79.438	71.440	-	23.723	734	351.192
EPRA NIY (en %)	5,7%	5,1%	5,2%	5,8%	5,8%	-	4,7%	0,0%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,6%	5,1%	5,4%	5,9%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,5%

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

¹ Voir note annexe 3 des états financiers consolidés résumés du présent financier semestriel pour plus de détails sur l'information sectorielle.

² Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9.4 : EPRA Vacancy Rate*

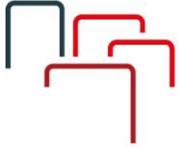
Immeubles de placement – Données de location	30/06/2025						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur	36.271	35.829	505.484	73.000	-	70.255	0,0%
Belgique	31.896	30.660	557.911	65.004	-	65.091	0,0%
Allemagne	19.833	18.627	338.972	41.792	75	41.771	0,2%
Pays-Bas	43.236	41.909	335.228	80.441	-	84.353	0,0%
Royaume-Uni	33.631	32.981	320.777	73.392	257	71.297	0,4%
Finlande	1	-54	-	-	-	-	-
Suède	11.852	11.631	117.368	24.019	-	23.482	0,0%
Irlande	-64	-107	15.573	804	-	811	0,0%
Espagne	176.656	171.476	2.191.313	358.452	332	357.060	0,1%
Total des immeubles de placement en exploitation							
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	1.389	1.311					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.548	2.534					
Réservé foncière	30	18					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	180.623	175.340					

Immeubles de placement – Données de location	30/06/2024						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs net ²	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
x 1.000 €							
Secteur	33.875	33.376	487.732	70.390	-	65.470	0,0%
Belgique	33.875	33.376	487.732	70.390	-	65.470	0,0%
Allemagne	30.944	29.273	556.941	64.406	-	65.804	0,0%
Pays-Bas	19.464	18.220	357.458	43.061	75	43.787	0,2%
Royaume-Uni	34.272	33.120	318.622	72.404	-	75.962	0,0%
Finlande	29.994	28.718	284.366	64.513	141	62.819	0,2%
Suède	2.386	2.193	18.908	4.893	-	4.612	0,0%
Irlande	11.177	11.034	117.368	22.126	-	20.565	0,0%
Espagne	62	-24	15.478	124	-	124	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	162.174	155.910	2.156.873	341.916	216	339.143	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2024	258	266					
Immeubles détenus en vue de la vente	3.250	3.233					
Réservé foncière	32	6					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	165.714	159.415					

¹ Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.

² Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

³ Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2025 ou 30 juin 2024.



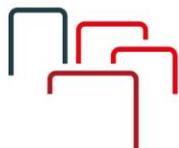
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9.5 : EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-24.383	-23.489
<i>Charges relatives à la location</i>	-221	-54
<i>Récupération de charges immobilières</i>	-	3
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	9	-19
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	211	91
<i>Frais techniques</i>	-1.296	-1.758
<i>Frais commerciaux</i>	-4	-1
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-21	-23
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-3.404	-3.446
<i>Autres charges immobilières</i>	-778	-1.146
<i>Frais généraux de la société</i>	-18.558	-16.858
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-321	-278
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-24.383	-23.489
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	21	23
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-24.362	-23.466
Revenu locatif brut (C)	180.844	165.768
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	13,5%	14,2%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	370	936

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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9.6 : Investissements

Investissements	Groupe (excl. co-entreprises)									Co-entreprise (part proportionnelle)	Groupe total
	30/06/2025 (6 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	30/06/2024 (6 mois)	
x 1.000 €											
Investissements liés aux immeubles de placement											
(1) Acquisitions ¹	38.278	441	-	-	-	37.837	-	-	-	-	38.278
(2) Développement	34.284	56	4.579	61	9.862	14.708	-	3.626	1.392	-	34.284
(3) Immeubles en exploitation	3.892	409	961	169	2.274	631	-132	-420	-	-	3.892
Surface locative incrémentale	1.960	-	-	-	1.960	-	-	-	-	-	1.960
Surface locative non incrémentale	1.932	409	961	169	314	631	-132	-420	-	-	1.932
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intérêts intercalaires	710	0	97	0	102	183	0	325	3	-	710
Total capex	77.164	906	5.637	230	12.238	53.359	-132	3.531	1.395	-	77.164
Variation des montants provisionnés	-528	0	-97	0	-102	-553	132	95	-3	-	-528
Total capex en liquidités	76.636	906	5.540	230	12.136	52.806	0	3.626	1.392	-	76.636

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

¹ Y compris les « forward purchases ».



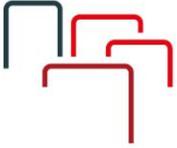
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

Note annexe 15.9.7 : EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2025				
	Consolidation proportionnelle				
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
<i>x 1.000 €</i>					
À inclure:					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.636.636	-	6.274	26.840	1.616.070
Billet de trésorerie	360.100	-	-	-	360.100
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.204	-	-	-	585.204
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	2.049	-	-	876	1.173
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure:					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	61.757	-	5.671	32	67.396
Dettes nettes (A)	2.522.232	-	603	27.684	2.495.151
À inclure:					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	5.909.577	-	14.651	41.113	5.883.115
Actifs détenus en vue de la vente	92.365	-	12.567	224	104.708
Projets de développement	71.184	-	-	396	70.788
Réserve foncière	12.766	-	-	305	12.461
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	781	3	778
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	6.085.892	-	27.999	42.041	6.071.850
LTV (A/B)	41,44%				41,09%

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



7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire à l'organe d'administration d'Aedifica sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2025

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé résumé d'Aedifica sa (la « Société ») et de ses filiales (communément, le « Groupe ») arrêté au 30 juin 2025 ainsi que le compte de résultats consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau de flux de trésorerie consolidé pour la période de six mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

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

Conclusion

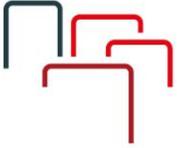
Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2025 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 30 juillet 2025

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe Boschmans⁴⁸
Partner

⁴⁸ Agissant au nom d'une srl.



VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

VII. Déclaration des personnes responsables

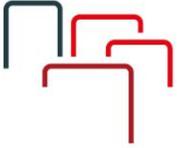
Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

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



Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	3
1. Résumé de l'activité depuis le 1 ^{er} janvier 2025	3
2. Événements importants	5
3. Gestion des ressources financières	11
4. Synthèse des résultats consolidés au 30 juin 2025	13
5. Guidance et dividende	22
6. Responsabilité sociétale des entreprises	22
7. Corporate governance	23
8. Principaux risques et incertitudes	23
II. EPRA	24
III. Aedifica en Bourse	25
1. Cours et volume	25
2. Illustration graphique du cours de bourse d'Aedifica	26
3. Actionnariat	27
4. Calendrier financier	27
IV. Rapport immobilier	28
1. Le marché immobilier de santé	28
2. Analyse du portefeuille immobilier au 30 juin 2025	32
3. Synthèse des immeubles de placement	36
4. Rapport des experts évaluateurs	38
V. Etats financiers consolidés résumés	41
1. Compte de résultats consolidé	41
2. Etat du résultat global consolidé	42
3. Bilan consolidé	42
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	44
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	45
6. Notes annexes	47
7. Rapport du commissaire (revue limitée)	77
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	78
VII. Déclaration des personnes responsables	78



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 30 juillet 2025 – avant ouverture des marchés

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

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise⁴⁹.

Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Christophe Boschmans, Associé
Experts évaluateurs	Cushman & Wakefield Belgium SA, Stadim SRL, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd and Jones Lang LaSalle España SA
Exercice social	1 ^{er} janvier – 31 décembre

Pour toute information complémentaire, veuillez-vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – ir@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – ir@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – ir@aedifica.eu



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

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

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

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

⁴⁹ Les versions néerlandaise et française de ce document sont des traductions et ont été établies sous la responsabilité d'Aedifica. En cas d'incohérence avec la version anglaise ou d'inexactitude, le texte anglais fait foi.