

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

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

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier intermédiaire **1^{er} trimestre 2026**

Créer le leader européen des SIR spécialisées en immobilier de santé¹

- Aedifica a acquis le contrôle de Cofinimmo le 10 mars 2026, 80 % des actions ayant été apportées dans l'offre d'échange
- Un nouveau conseil d'administration a été nommé
- Le nouveau comité exécutif a été nommé et entrera en fonction dès la fusion juridique
- Les assemblées générales extraordinaires d'Aedifica et de Cofinimmo sont convoquées en juin afin d'approuver la fusion par absorption de Cofinimmo par Aedifica, avec effet au 1^{er} juillet 2026
- La fusion juridique accélérera l'intégration des équipes et des portefeuilles ainsi que la réalisation des synergies, avec un impact à plein régime attendu en 2027

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats²

- EPRA Earnings* de 74,5 millions € (+19 % par rapport au 31 mars 2025), ou 1,32 €/action
- Revenus locatifs atteignent 113,4 millions € (+22 % par rapport au 31 mars 2025)
- Augmentation de 1,6 % des revenus locatifs à périmètre constant* sur le 1^{er} trimestre³
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 15 ans et taux d'occupation de 99,2 %

Patrimoine immobilier* de 12,4 milliards € au 31 mars 2026²

- Un portefeuille d'immobilier de santé s'élevant à 11 milliards € : 923 sites d'immobilier de santé avec environ 80.000 utilisateurs finaux, répartis sur 9 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation (à périmètre constant) en hausse de 0,18 % au 1^{er} trimestre³
- 50 millions € de nouveaux investissements annoncés au cours du 1^{er} trimestre (5 nouveaux projets ajoutés au pipeline)
- 4 projets achevés au cours du 1^{er} trimestre pour un budget total de 29 millions €
- Pipeline d'investissement de 539 millions €

Bilan solide et fortes liquidités

- Taux d'endettement de 40,4 % au 31 mars 2026 (contre 40,8 % au 31 décembre 2025)
- 1.820 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- 150 millions € de nouveaux financements bancaires à long terme conclus
- Coût moyen de la dette* y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées de 2,0 %
- S&P a relevé les notes de crédit d'Aedifica de « BBB » à « BBB+ » avec une perspective stable et lui a attribué une note de crédit à court terme de « A-2 », à la suite du succès de l'offre d'échange sur Cofinimmo
- EPRA NTA* de 80,34 €/action (contre 78,40 €/action au 31 décembre 2025)

Perspectives de dividendes

- Un dividende (en croissance) de 4,20 €/action (brut) proposé pour l'exercice 2026

¹ Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 24.

² Ces chiffres sont consolidés avec ceux de Cofinimmo à partir du 10 mars 2026.

³ Ces chiffres à périmètre constant incluent le portefeuille de Cofinimmo.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

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

Chiffres clés immobiliers	31/03/2026	31/12/2025
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) ⁵	12.413	6.285
Nombre de bâtiments	1.730	618
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,1%	6,0%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,6%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,6%	5,6%
Taux d'occupation (en %)	99,2%	99,9%
EPRA Vacancy Rate* (en %)	0,8%	0,1%
WAULT (en années)	15	18
Croissance des loyers à périmètre constant (devise du groupe, en %)	1,6% ⁶	2,7%
Chiffres clés financiers	31/03/2026	31/12/2025
Taux d'endettement (en %)	40,4%	40,8%
EPRA LTV*	39,9%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,8%	2,0%
Coût moyen de la dette* (y compris les commissions de non-utilisation, en %)	2,0%	2,1%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,0	3,4
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁷	7,3	6,2
Ratio de couverture (en %)	96,1%	88,3%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	3,6	3,8
Dettes nettes/EBITDA* ⁸	7,9	7,8
	31/03/2026	31/03/2025
Revenus locatifs (en millions €)	113,4	93,0
EPRA Earnings* (en millions €)	74,5	62,6
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	432,3	62,8
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	15,0%	14,1%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	14,9%	14,1%
Chiffres clés par action	31/03/2026	31/12/2025
IFRS NAV (en €/action)	79,79	77,05
EPRA NRV* (en €/action)	89,09	87,09
EPRA NTA* (en €/action)	80,34	78,40
EPRA NDV* (en €/action)	81,50	77,73
	31/03/2026	31/03/2025
EPRA Earnings* (en €/action)	1,32	1,32
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	7,67	1,32

* **Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM)** au sens des directives ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des directives édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce rapport financier intermédiaire sont identifiés par un astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans l'Annexe 4 ci-après.

⁴ Voir la section 4.3 pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

⁵ Y compris les immeubles de placement en exploitation, les actifs détenus en vue de la vente*, les projets de développement et le droit d'utilisation sur terrains détenus en « leasehold » conformément à la norme IFRS 16.

⁶ Y compris le portefeuille de Cofinimmo. La croissance des loyers d'Aedifica autonome à périmètre constant s'établit à 2,0 %.

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

⁸ Non ajusté pour les projets en cours de construction.



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

1. Résumé des activités depuis le 1^{er} janvier 2026

Alors que le vieillissement de la population européenne renforce la nécessité d'augmenter les capacités dans le secteur de l'immobilier de santé et que le climat des opérateurs évolue, Aedifica a continué à démontrer qu'elle était prête à relever le défi.

Après avoir posé les bases de la création du premier REIT européen spécialisé dans le secteur de la santé d'ici 2025, Aedifica a conclu la plus importante transaction de ses 20 ans d'histoire en menant à bien son offre d'échange sur Cofinimmo. Tout au long de cette opération majeure, Aedifica est restée concentrée sur ses objectifs stratégiques, ajoutant plusieurs nouveaux projets à son pipeline tout en poursuivant son programme d'investissement en cours et la gestion de son portefeuille immobilier. Aedifica a une nouvelle fois affiché de solides résultats à tous les niveaux, comme en témoignent l'EPRA Earnings* en hausse de 19 % par rapport au premier trimestre 2025.

CRÉATION DU LEADER EUROPÉEN DES REITS SPÉCIALISÉS DANS LE SECTEUR DE LA SANTÉ⁹

Reconnaissant l'opportunité significative de création de valeur liée à la combinaison d'Aedifica et de Cofinimmo afin de constituer une plateforme immobilière de santé de plus grande taille et financièrement plus robuste, les deux sociétés se sont rapprochées via une offre d'échange lancée par Aedifica (voir section 2.4). Cette transaction a été réalisée le 10 mars 2026, avec 80 % des actions Cofinimmo apportées et près de 36 millions de nouvelles actions Aedifica émises.

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

À la suite de la réussite de l'offre d'échange, Aedifica a entamé l'intégration des équipes et des portefeuilles au sein d'une plateforme unique, ainsi que la préparation de la fusion juridique. Les assemblées générales extraordinaires appelées à approuver la fusion se tiendront en juin. Cette fusion accélérera le processus d'intégration et la réalisation des synergies attendues, avec un impact à plein régime attendu en 2027.

UN PORTEFEUILLE D'IMMOBILIER DE SANTÉ DE PLUS DE 11,0 MILLIARDS €

À la fin du mois de mars, après avoir pris le contrôle de Cofinimmo, le portefeuille d'immobilier de santé d'Aedifica s'élevait à 11.014 millions € (contre 6.285 millions € à la fin de 2025). Avec 923 sites, le portefeuille d'immobilier de santé offre une capacité d'accueil d'environ 67.200 résidents et 12.700 enfants. En tenant compte des bureaux et des réseaux de distribution, le portefeuille d'immeubles de placement¹⁰ d'Aedifica s'élève à 12.413 millions €. Le programme d'investissement s'est élevé à 539 millions €¹¹.

Au cours du premier trimestre de l'année, cinq nouveaux projets ont été ajoutés au programme d'investissement pour un montant de près de 50 millions €, tandis que quatre projets de développement totalisant 29 millions € ont été achevés.

⁹ Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 24.

¹⁰ Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*. Voir Annexe 4.1.

¹¹ Au 31 mars 2026. Voir section 2.3 ou voir le tableau en Annexe 3 'Aperçu du programme d'investissement'.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

UN BILAN SAIN

Aedifica affiche un bilan sain. Au 31 mars 2026, le ratio d'endettement consolidé s'élevait à 40,4 %, soit bien en dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'est fixé dans sa politique financière. Après quatre trimestres de valorisations positives du portefeuille en 2025, les estimations d'experts concernant les immeubles de placement en exploitation ont continué d'augmenter au premier trimestre 2026, soutenues par l'amélioration des performances des exploitants.

À la suite du succès de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo, les lignes de crédit engagées du Groupe ont augmenté mécaniquement de 3.420 millions €, tandis que le montant total des billets de trésorerie à court terme émis s'élevait à 1.221 millions € au 31 mars 2026.

En outre, depuis le début de l'année, les ressources financières ont été renforcées par la conclusion de nouveaux financements bancaires à long terme d'environ 150 millions €. De plus, des financements bancaires d'un montant de 176 millions € ont été prolongés avec succès d'une année supplémentaire. À la fin du mois de mars, la marge disponible sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 1.820 millions €, fournissant des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités.

Le coût moyen de la dette*, frais d'engagement compris, s'établit à 2,0 % grâce aux couvertures de taux d'intérêt du Groupe couvrant 96 % de la dette financière. La durée moyenne pondérée de ces couvertures est de 3,6 ans.

Par ailleurs, 52 % des lignes de crédit à long terme engagées sont liées à des indicateurs clés de performance (KPI) en matière de développement durable, soulignant les efforts du Groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

RÉSULTATS SOLIDES SOUTENANT UNE AUGMENTATION DU DIVIDENDE

Au premier trimestre 2026, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 113,4 millions €, soit une augmentation de 22 % par rapport à la même période de l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par la consolidation du portefeuille de Cofinimmo, les acquisitions, les projets achevés issus du pipeline et l'indexation des loyers, s'élevant à 1,6 % à périmètre constant. L'EPRA Earnings* s'est ainsi établi à 74,5 millions € (62,6 millions € au 31 mars 2025, soit une hausse de 19 %), soit 1,32 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 432,3 millions € (62,8 millions € au 31 mars 2025). Le résultat net inclut le badwill à la suite de l'intégration de Cofinimmo dans le périmètre de consolidation.

Pour l'exercice 2026, le conseil d'administration prévoit une augmentation du dividende brut de 5,0 %, qui s'élèvera à 4,20 €/action.

Des prévisions détaillées pour l'entité combinée concernant l'exercice 2026 seront annoncées dans le rapport semestriel, dont la publication est prévue début septembre 2026.

BUILT FOR WHAT COMES NEXT

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

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

2. Evénements importants

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

- Aedifica a acquis 80% des actions de Cofinimmo

En 2025, Aedifica et Cofinimmo ont conclu un accord visant à créer le leader européen des REITs spécialisées en immobilier de santé. La combinaison des deux sociétés a été réalisée par le biais d'une offre d'échange réussie, avec environ 80 % des actions Cofinimmo ayant été apportées au cours de la période d'acceptation initiale (voir section 2.4 pour plus de détails sur la transaction). Aedifica est ainsi devenue l'actionnaire de contrôle de Cofinimmo. La transaction a été réalisée le 10 mars 2026 par l'émission de 35.920.425 nouvelles actions Aedifica (voir section 3.3 pour plus de détails sur l'augmentation de capital).

Depuis lors, Aedifica et Cofinimmo ont poursuivi la préparation de l'intégration de leurs équipes et de leurs portefeuilles, qui sera officialisée par une fusion juridique par absorption de Cofinimmo par Aedifica. Des assemblées générales extraordinaires des deux sociétés seront convoquées en juin afin d'approuver la fusion juridique, dont l'entrée en vigueur est prévue le 1^{er} juillet 2026.

Les investissements, réceptions et cessions réalisés par Cofinimmo à partir du 10 mars 2026 ont également été intégrés dans les tableaux de cette section du rapport financier intermédiaire.

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

Au cours du premier trimestre 2026, Aedifica a ajouté cinq nouveaux projets de développement en Allemagne, en Finlande, au Royaume-Uni et en Espagne pour un montant total d'environ 50 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline ¹ (en millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Allemagne				-	22			
Stadtlohn	Développement	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 ans - NN	Specht Gruppe
Finlande				-	7			
Mikkeli Pehtorintie	Développement	Mikkeli	08/01/2026	-	3	Q4 2026	20 ans - NN	Mehiläinen
Pirkkala Pereensaarentie	Développement	Pirkkala	26/01/2026	-	4	Q4 2026	20 ans - NN	Ikifit
Royaume-Uni ²				-	6			
Ashurst Park	Extension	Tunbridge Wells	26/03/2026	-	6	Q4 2026	30 ans - NNN	Bondcare
Espagne				-	15			
Séville	Développement	Séville	31/03/2026	-	15	Q4 2027	30 ans – NNN	Reifs
Total				-	50			

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

- 4 projets achevés pour 29 millions €

Au cours du premier trimestre 2026, quatre projets du programme d'investissement ont été achevés pour un montant total de 29 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Finlande				13		
Vihti Puhurikuja	Développement	Vihti	13/02/2026	7	15 ans - NN	Kaarikeskus
Jyväskylä Toivonenkki	Développement	Jyväskylä	30/03/2026	3	20 ans - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku- likankatu	Développement	Oulu	31/03/2026	3	15 ans - NN	Esperi
Irlande				16		
Sligo Finisklin Road	Développement	Sligo	23/02/2026	16	30 ans - NNN	Coolmine Caring Services Group
Total				29		

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

- 5 cessions en Belgique et aux Pays-Bas

Au cours du premier trimestre 2026, cinq cafés en Belgique et aux Pays-Bas ont été cédés pour environ 2 millions €.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Réseaux de distribution			2
5 cafés	Belgique et Pays-Bas	Mars 2026	
Total			2



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



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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

2.2. Investissements, réceptions et cessions après le 31 mars 2026

- 14 millions € de nouveaux investissements en Finlande

Après le 31 mars 2026, Aedifica a ajouté deux projets de développement en Finlande pour un montant total d'environ 14 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement (millions €)	Pipeline ¹ (millions €)	Réception	Contrat	Exploitant
Finlande				-	14			
Jyväskylä Linnantie	Développement	Jyväskylä	08/04/2026	-	5	Q2 2027	20 ans - NN	Humana
Hämeenlinna Vanainkatu	Développement	Hämeenlinna	12/05/2026	-	9	Q3 2027	20 ans - NN	Ikifit
Total				-	14			

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

- 2 projets achevés en Espagne

Après le 31 mars 2026, deux projets de développement en Espagne ont été achevés pour environ 28 millions €.

Nom	Type	Localisation	Date	Investissement ¹ (en millions €)	Contrat	Exploitant
Espagne					28	
Murcia	Développement	Murcia	08/04/2026	14	25 ans - NNN	Emera
Valladolid	Développement	Valladolid	13/04/2026	14	25 ans - NNN	Genesenior
Total					28	

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

- 5 cessions au Royaume-Uni et en Belgique

Après le 31 mars 2026, deux maisons de repos au Royaume-Uni et trois cafés ont été achevés pour environ 11 millions €.

Nom	Localisation	Date	Prix de vente (millions €)
Immobilier de santé			10
Royaume-Uni ¹			10
Tree tops	Staffordshire	02/04/2026	
Bentley Manor	Cheshire	02/04/2026	
Réseaux de distribution			1
3 cafés	Belgique	Avril 2026	
Total			11

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



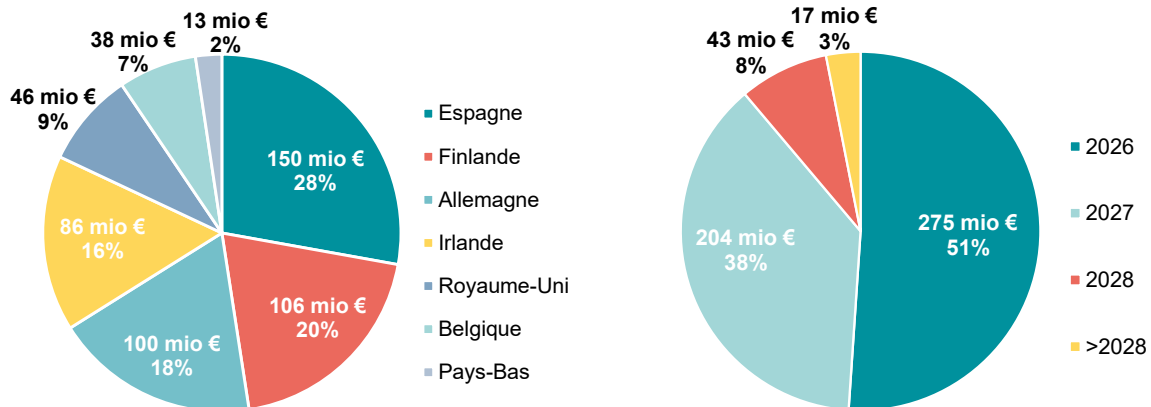
COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

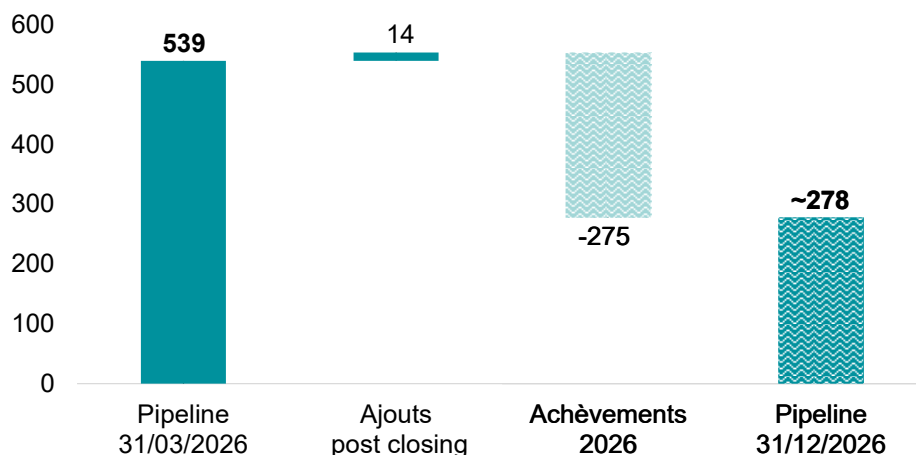
2.3. Programme d'investissement au 31 mars 2026

Au 31 mars 2026, Aedifica disposait d'un **programme d'investissement total d'environ 539 millions €**, dont environ 264 millions € ont déjà été dépensés et environ 275 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Les projets ont un **rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,8 %**. A la suite de l'intégration du pipeline de Cofinimmo, le rendement initial moyen sur coût du pipeline du Groupe a diminué, passant de 6,5 % au 31 décembre 2025 à 5,8 %, principalement en raison de certains projets espagnols historiques. L'objectif reste de viser un rendement initial sur coût compris entre 6 % - 6,5 % pour les nouveaux projets de développement.

Le budget d'investissement total se répartit comme suit :



Achèvements prévus de projets et finalisations d'acquisitions



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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

2.4. Offre publique d'échange sur toutes les actions Cofinimmo¹²

OPPORTUNITÉ DE CRÉATION DE VALEUR

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

OFFRE D'ÉCHANGE SUR L'ENSEMBLE DES ACTIONS COFINIMMO

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

80 % DES ACTIONS DE COFINIMMO ONT ÉTÉ APPORTÉES

Au cours de la période initiale d'acceptation, 30.312.595 actions Cofinimmo ont été apportées à l'offre d'échange, **Aedifica acquérant ainsi 79,57 % des actions de Cofinimmo**. Le paiement est intervenu le 10 mars 2026. 35.920.425 nouvelles actions Aedifica ont été émises et admises à la cotation ce jour-là, portant le nombre total d'actions Aedifica à 83.470.544. Toutes les actions sont assorties du coupon n° 36 et suivants, donnant droit à l'actionnaire au dividende intégral pour l'exercice 2025.

FUSION PAR ABSORPTION

Compte tenu du succès de l'offre d'échange, Aedifica a décidé de ne pas la rouvrir. Elle a plutôt initié une fusion par absorption de Cofinimmo, tout en entamant le processus d'intégration des équipes et des portefeuilles au sein d'une plateforme unique. Fin avril, la proposition de fusion a été approuvée par les conseils d'administration et déposée auprès du greffe du tribunal de l'entreprise. Afin d'approuver la fusion juridique, Aedifica convoquera une assemblée générale extraordinaire le 12 juin 2026, tandis que Cofinimmo devrait organiser une assemblée générale extraordinaire le 30 juin 2026. À l'issue de la fusion juridique, les actions Cofinimmo restantes seront échangées contre des actions Aedifica selon un ratio d'échange de 1,1784¹⁴.

PERSPECTIVES

La fusion des deux sociétés devrait générer des **synergies opérationnelles et financières**. Cela a été confirmé lorsque S&P Global a relevé la notation de crédit d'Aedifica **de BBB à « BBB+ »**, avec une perspective stable et a attribué une notation d'émetteur à court terme « A-2 »¹⁵. Compte tenu des synergies attendues et de la forte complémentarité stratégique, l'EPRA Earnings devrait augmenter, ouvrant ainsi des perspectives d'augmentation des dividendes à venir, tout en maintenant un taux de distribution durable basé sur l'EPRA Earnings consolidé. La fusion juridique accélérera encore le processus d'intégration et la réalisation des synergies attendues, avec un impact à plein régime prévu en 2027.

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

¹² Ces informations sont soumises à une clause de non-responsabilité, voir page 24.

¹³ Les autorités de la concurrence des Pays-Bas et de l'Allemagne ont donné leur approbation, et la France a délivré son autorisation en matière d'investissements directs étrangers.

¹⁴ Comme indiqué plus en détail dans la proposition de fusion publiée le 30 avril 2026, ce ratio d'échange tient compte, entre autres, des dividendes distribués en mai 2026.

¹⁵ Voir la section 3.3 du présent rapport financier intermédiaire et le communiqué de presse du 13 mars 2026.



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

2.5. Autres événements

- Accord avec Armonea

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

- Bureaux : nouveau contrat de location au M10 à Bruxelles (CBD)

Cofinimmo Offices a conclu un troisième bail dans l'immeuble Montoyer 10 ('M10'), dans le Central Business District ('CBD') de Bruxelles, confirmant le prime rent obtenu pour les locations précédentes (400 €/m²/an). Le taux d'occupation du M10 s'élève désormais à 57%.



*Illustration : Mikkeli Pehorintie à Mikkeli (Finlande)
Centre de protection pour enfants à achever au Q4 2026*



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au premier trimestre 2026, le montant des lignes de crédit engagées du Groupe Aedifica a mécaniquement augmenté de 3.420 millions €, à la suite de la finalisation avec succès de l'offre d'échange d'Aedifica sur Cofinimmo le 10 mars 2026. Par ailleurs, Aedifica a contracté un nouveau financement bancaire de 150 millions € d'une durée de 5 ans auprès d'une nouvelle contrepartie, afin de renforcer et de diversifier davantage ses ressources financières. En outre, 176 millions € de financements bancaires engagés, qui peuvent être prolongés à la discrétion du prêteur, ont été prolongés avec succès d'une année supplémentaire, jusqu'en 2029 ou 2031.

Au 31 mars 2026, le montant total des billets de trésorerie à court terme (y compris ceux émis par Cofinimmo et Hoivatilat) s'élève à 1.234 millions €, entièrement garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, l'échéancier des dettes financières d'Aedifica au 31 mars 2026 se présente comme suit :

Dettes financières (en millions €) ¹	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme
	Lignes	Utilisation	
31/12/2026	472	223	1.194
31/12/2027	1.382	706	40
31/12/2028	1.641	1.138	-
31/12/2029	568	123	-
31/12/2030	1.488	847	-
31/12/2031	953	558	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	200	100	-
Dettes totales au 31 mars 2026	6.799	3.745	1.234

¹ Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 31 mars 2026 (0,87278 EUR/GBP).

² Y compris les découverts

Au 31 mars 2026, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière tirée est de 3,0 ans. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 3.054 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme, les liquidités disponibles sont de 1.820 millions €.

Les prêts contractés dans le cadre des « Sustainable Finance Framework » respectifs d'Aedifica et de Cofinimmo en matière de finance durable ou liés à des indicateurs clés de performance (KPI) de durabilité s'élèvent à 3.534 millions € (52 % des lignes de crédit confirmées). En outre, tous les billets de trésorerie à court terme émis par Cofinimmo (31 mars 2026 : 741 millions €) sont durables. Cela témoigne de la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer les 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 2,0 % (31 décembre 2025 : 2,1 %) grâce aux couvertures de taux d'intérêt qu'Aedifica a mis en place et à la part des billets de trésorerie à court terme dans la dette contractée.

Au 31 mars 2026, 96,1 % de la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant de référence des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 3,6 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 31 mars 2026, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 40,4 %.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

3.2. Notation financière

En mars 2026, S&P Global a annoncé avoir relevé les notations de crédit d'Aedifica à la suite du succès de l'offre publique d'échange visant Cofinimmo (voir section 2.4 ci-dessus). Tant la notation de crédit à long terme d'Aedifica que la notation d'émission de sa dette non garantie ont été **relevées de BBB à « BBB+ »**¹⁶, avec une perspective stable. Cette **perspective stable** reflète l'anticipation selon laquelle le groupe fusionné, soutenu par une forte demande dans le secteur des soins aux personnes âgées, générera des flux de trésorerie stables grâce à son solide portefeuille de soins de santé au cours des 24 prochains mois, tout en maintenant sa politique financière actuelle. En outre, Aedifica s'est vu attribuer une **note de crédit à court terme de « A-2 »**.

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

3.3. Capital

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

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

À la suite de la fusion juridique avec Cofinimmo le 1^{er} juillet 2026, il est prévu que 9.162.060 nouvelles actions Aedifica soient émises, ce qui portera le nombre total d'actions Aedifica à environ 92.632.604.



*Sligo Finisklin Road à Sligo (Irlande)
Maison de repos achevée en février 2026*



*Vihti Puhurikuja à Vihti (Finlande)
Maison de repos achevée en février 2026*

¹⁶ Voir communiqué de presse du 13 mars 2026.



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4. Synthèse des résultats consolidés au 31 mars 2026

4.1. Patrimoine au 31 mars 2026

Au cours du premier trimestre 2026, la **juste valeur du patrimoine immobilier**¹⁷ d'Aedifica a augmenté d'environ 6.218 millions €, passant de 6.285 millions € à 12.413 millions €. Cette valeur de 12.413 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* (12.078 millions €) et les projets de développement (334 millions €). La croissance des immeubles de placement en exploitation résulte principalement du succès de l'offre d'échange sur Cofinimmo, de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+26,9 millions €, ou +0,4 %). La variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation¹⁸, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante¹⁹:

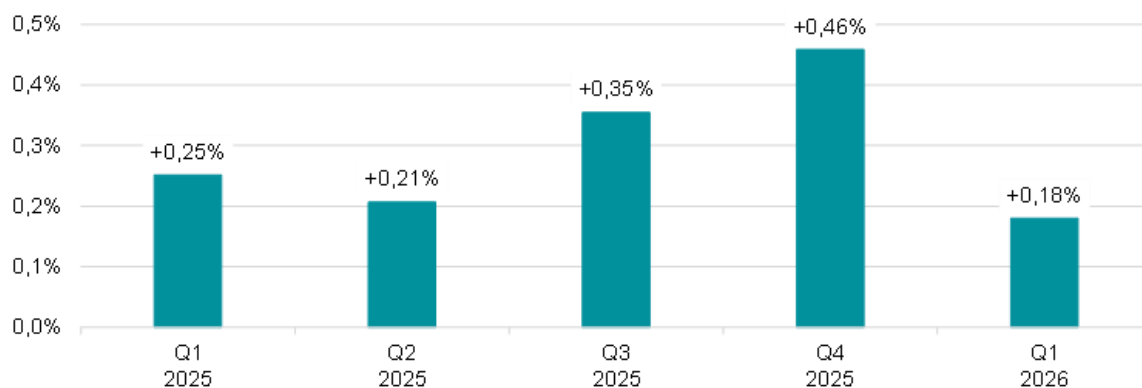
Immobilier de santé : +26,9 millions € (+0,4 %)

- Belgique : +1,2 million € (+0,1 %)
- Allemagne : +3,1 millions € (+0,3 %)
- Pays-Bas : +8,0 millions € (+1,1 %)
- Royaume-Uni : +15,1 millions € (+1,2 %)
- Finlande : -0,4 million € (0,0 %)
- Irlande : +0,1 million € (0,0 %)
- Espagne : -0,2 million € (-0,6 %)
- France : +0,0 million € (0,0 %)
- Italie : +0,0 million € (0,0 %)

Bureaux : -0,1 million € (0,0 %)

Réseaux de distribution : +0,0 million € (0,0 %)

Après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2025, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation ont de nouveau augmenté de 0,18 % au premier trimestre 2026 (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises)²⁰. Les augmentations les plus significatives de la valorisation du portefeuille ont été observées au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Allemagne.



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

¹⁷ Voir tableau en Annexe 4.1 « Immeubles de placement ».

¹⁸ Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente.

¹⁹ La juste valeur des actifs pris en compte pour l'intégration de Cofinimmo correspond aux justes valeurs déterminées par les experts indépendants à la fin du premier trimestre 2026. Par conséquent, aucune variation supplémentaire de la juste valeur n'a été comptabilisée pour le portefeuille de Cofinimmo entre la date d'acquisition (c'est-à-dire la date du changement de contrôle) et la fin du premier trimestre 2026.

²⁰ Bien que le portefeuille de Cofinimmo ait été intégré au périmètre du Groupe le 10 mars, ces actifs sont pris en compte dans le calcul à périmètre constant.

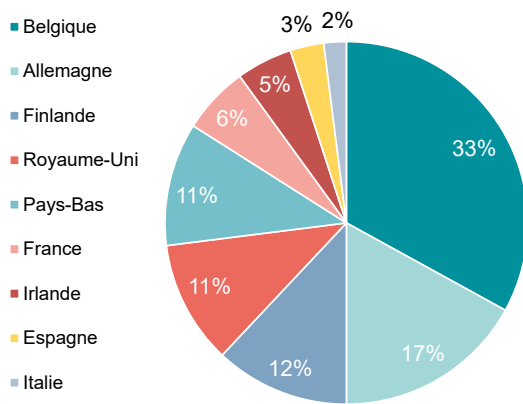


COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

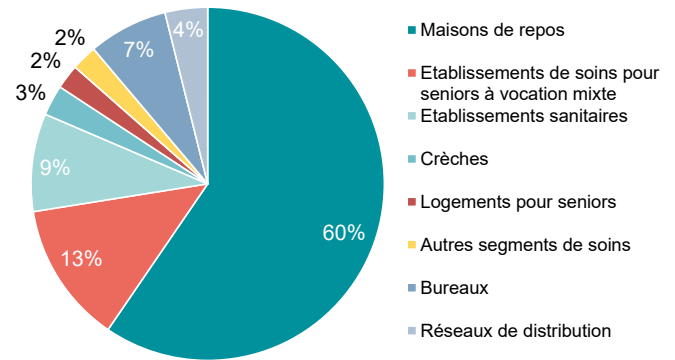
Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

Au 31 mars 2026, le portefeuille d'Aedifica (comprenant l'immobilier de santé, les bureaux et les réseaux de distribution) comprenait 1.730 sites, d'une surface bâtie totale d'environ 4.658.200 m². Le **taux d'occupation global** du portefeuille (calculé selon la méthodologie EPRA) est de 99,2 %. La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** (WAULT) du portefeuille du Groupe s'élève à 15 ans.

Le segment « santé » du portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 923 établissements de soins, d'une capacité totale de près de 67.200 résidents et 12.700 enfants, et d'une superficie totale d'environ 4.124.565 m². L'ensemble du portefeuille (santé) affiche un **taux d'occupation global** de 99,7 % (calculé selon la méthodologie EPRA). La **durée moyenne pondérée des baux** (WAULT) pour le portefeuille (santé) de la Société est de 16 ans.



Répartition géographique
(en juste valeur)



Répartition par type d'immeuble
(en juste valeur)



Impression : Jyväskylä Linnantie à Jyväskylä (Finlande)
Centre de soins pour personnes handicapées à achever au Q2 2027



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.2. Rendement brut par type d'immeubles et par pays

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par type d'immeuble et par pays**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation. En moyenne, le rendement brut sur base de la juste valeur s'élève à 6,1 %.

Situation au 31 mars 2026	Nombre de sites	Juste valeur (x 1,000 €)	Loyers contractuels annuels (x 1,000 €)	Rendement brut ¹ (%)
Immobilier de santé	923	10.651.709	641.484	6,0%
Belgique	160	2.795.114	167.690	6,0%
Allemagne	158	2.087.900	118.124	5,7%
Pays-Bas	111	1.192.370	75.841	6,4%
Royaume-Uni ²	120	1.338.455	86.370	6,5%
Finlande	248	1.410.830	84.326	6,0%
Irlande	30	548.720	31.118	5,7%
Espagne	35	398.330	21.994	5,5%
France	53	663.720	43.518	6,6%
Italie	8	216.270	12.503	5,8%
Bureaux	23	878.009	55.1170	6,3%
Réseaux de distribution	784	469.803	34.873	7,4%
Immeubles de placement en exploitation ³	1.730	11.999.521	731.558	6,1%
Projets de développement ⁴	-	334.350	-	-
Droits d'utilisation sur terrains	-	78.868	-	-
Immeubles de placement ³	-	12.412.739	-	-

Situation au 31 décembre 2025	Nombre de sites	Juste valeur (x 1,000 €)	Loyers contractuels annuels (x 1,000 €)	Rendement brut ¹ (%)
Immobilier de santé	618	6.092.344	366.240	6,0%
Belgique	79	1.255.280	73.981	5,9%
Allemagne	99	1.190.020	66.847	5,6%
Pays-Bas	68	693.910	43.175	6,2%
Royaume-Uni ⁴	117	1.252.567	81.022	6,5%
Finlande	230	1.233.640	74.990	6,1%
Irlande	22	432.802	24.340	5,6%
Espagne ⁵	3	34.125	1.884	5,5%
France	-	-	-	-
Italie	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-
Réseaux de distribution	-	-	-	-
Immeubles de placement en exploitation ³	618	6.092.344	366.240	6,0%
Projets de développement ⁴	-	113.957	-	-
Droits d'utilisation sur terrains	-	78.920	-	-
Immeubles de placement ³	-	6.285.221	-	-

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

² Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2026 (0,87278 EUR/GBP).

³ Y compris les actifs destinés à la vente*.

⁴ À partir du premier trimestre 2026, les réserves foncières seront présentées dans la rubrique « projets de développement ».

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

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.3. Résultats consolidés

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	31/03/2026	31/03/2025
Revenus locatifs	113.437	92.977
Charges relatives à la location	-64	-139
Résultat locatif net	113.373	92.838
Charges opérationnelles*	-16.983	-13.009
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	96.391	79.829
Marge d'exploitation* (%)	85,0%	86,0%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-15.467	-13.933
Impôts	-2.634	-2.954
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à L'EPRA Earnings	-100	-220
Intérêts minoritaires relatifs à L'EPRA Earnings	-3.654	-145
EPRA Earnings* (part du groupe)	74.536	62.577
Dénominateur (IAS 33)	56.330.667	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	1,32	1,32
EPRA Earnings*	74.536	62.577
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	22.000	-781
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	29.716	9.914
Résultat sur vente d'immeubles de placement	323	-12.083
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réduction de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill	314.430	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-6.501	3.360
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-198	-168
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-1.974	-18
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	432.332	62.801
Dénominateur (IAS 33)	56.330.667	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	7,67	1,32

À la suite de l'acquisition de Cofinimmo le 10 mars, le compte de résultat consolidé tient désormais compte de la contribution de Cofinimmo aux résultats du Groupe pour le premier trimestre sur une période de 22 jours.

Dans le cadre de cette acquisition, certains postes du bilan de Cofinimmo, principalement la dette financière (+86,6 millions €) et les créances des contrats de location-financement (+30,5 millions €), ont été réévalués à leur juste valeur dans le cadre de l'exercice d'affectation du prix d'acquisition (« PPA ») réalisé lors de l'acquisition. La différence entre la valeur nette des capitaux propres après ajustements PPA et la juste valeur des actions Aedifica émises à la date de prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation d'un gain sur acquisition à un prix avantageux (« badwill ») de 316,1 millions €, qui a été intégralement comptabilisé dans le compte de résultats à la date d'acquisition. Les ajustements PPA relatifs aux postes du bilan réévalués seront ensuite amortis sur la durée résiduelle des instruments sous-jacents, conformément aux principes comptables habituels appliqués à la dette financière et aux créances des contrats de location-financement (1,7 million € au premier trimestre 2026). Ces éléments n'ont aucun impact financier.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1^{er} janvier 2026 – 31 mars 2026) s'élevait à 113,4 millions €, soit une augmentation d'environ 22 % par rapport au chiffre d'affaires au 31 mars 2025 (93,0 millions €).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000 €)	2026.01 - 2026.03	2025.01 - 2025.03	Var. (%) à périmètre constant* ¹	Var. (%) ²
Immobilier de santé	108.371	92.977	+1,9%	16,6%
Belgique	24.053	18.093	+1,7%	32,9%
Allemagne	19.834	15.919	+2,5%	24,6%
Pays-Bas	12.741	10.321	+5,2%	23,4%
Royaume-Uni	21.842	24.925 ³	+4,2%	-12,4%
Finlande	18.322	17.768	+0,4%	3,1%
Irlande	6.475	5.920	+2,0%	9,4%
Espagne	1.683	31	+4,1%	5.317,9%
France	2.659	-	+0,3%	-
Italie	762	-	+1,3%	-
Bureaux	2.965	-	-2,5%	-
Réseaux de distribution	2.101	-	+2,4%	-
Total	113.437	92.977	+1,6%	+22,0%

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

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

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

La croissance des revenus locatifs consolidés s'explique par la croissance du portefeuille d'Aedifica par le biais d'acquisitions et de la réception de projets de développement issus du programme d'investissement, et est soutenue par l'indexation des revenus locatifs et des loyers conditionnels.

La variation des revenus locatifs²¹ à périmètre constant* de 1,6 % se ventile en +2,0 % d'indexation des loyers, +0,1 % de réversion de loyers et loyers conditionnels et -0,5 % de fluctuation des taux de change.

Après déduction des **charges relatives à la location** (0,1 million €), le **résultat locatif net** s'élève à 113,4 millions € (+22 % par rapport au 31 mars 2025).

Le **résultat immobilier** atteint 113,5 millions € (31 mars 2025 : 92,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 107,2 millions € (31 mars 2025 : 90,1 millions €), soit une marge opérationnelle* de 94,5 % (31 mars 2025 : 97,1 %).

Après déduction des frais généraux de 10,7 millions € (31 mars 2025 : 10,2 millions €), et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** augmente de 21 % pour atteindre 96,4 millions € (31 mars 2025 : 79,8 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 85,0 % (31 mars 2025 : 86,0 %).

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 14,3 millions € (31 mars 2025 : 12,7 millions €). En tenant compte des autres produits et charges financiers, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 15,5 millions € (31 mars 2025 : 13,9 millions €).

²¹ À des fins de comparaison à périmètre constant, on part du principe que la consolidation s'effectue sur l'ensemble du trimestre tant en 2025 qu'en 2026 (c'est-à-dire sans ajustement au prorata).



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (31 mars 2026 : une charge de 2,6 millions € ; 31 mars 2025 : une charge de 3,0 millions €) comprennent principalement l'impôt sur le résultat des filiales consolidées, l'impôt sur le résultat généré en dehors de la Belgique et l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica.

La **quote-part dans le résultat des entreprises associées et de co-entreprises** comprend principalement le résultat de la participation dans Immo SA et dans Aldea Group SA (consolidé respectivement depuis le 31 mars 2019 et le 31 décembre 2020 par la méthode de mise en équivalence).

Les **intérêts minoritaires** comprennent principalement les actionnaires minoritaires de Cofinimmo SA et devraient diminuer à la suite de la fusion et de la radiation de la cotation de Cofinimmo.

L'**EPRA Earnings*** (voir Annexe 4.6.1) atteint 74,5 millions € (31 mars 2025 : 62,6 millions €), soit 1,32 € par action (31 mars 2025 : 1,32 € par action), calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation durant la période et compte tenu du nombre plus élevé d'actions résultant de l'augmentation de capital du 10 mars 2026. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la moyenne pondérée au cours de l'année 2026, en tenant compte de l'augmentation de capital du 10 mars et de l'augmentation de capital prévue le 1^{er} juillet dans le cadre de la fusion annoncée.

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

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

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

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

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 trimestre, la **variation combinée de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement**²² représente une augmentation de 29,7 millions € sur la période écoulée (31 mars 2025 : une augmentation de 9,9 millions €).

²² Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 31 décembre 2025 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 31 mars 2026. Cette ligne comprend également les frais accessoires d'acquisitions et la variation des droits d'utilisation sur terrains et la réserve foncière. À partir du premier trimestre 2026, les réserves foncières seront présentées sous la rubrique « Projets de développement ».



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures long terme convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonnant le taux d'intérêt applicable. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 mars 2026 représente un produit de 22,0 millions € (31 mars 2025 : une charge de 0,8 millions €).
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (31 mars 2026 : gain de 0,3 million € ; 31 mars 2025 : perte de 12,1 millions €, ce qui comprenait principalement la cession du portefeuille suédois) est également pris en compte ici.
- Les **impôts différés relatifs aux ajustements EPRA** (charge de 6,5 millions € au 31 mars 2026 contre un produit de 3,4 millions € au 31 mars 2025) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du Groupe)** s'élève à 432,3 millions € (31 mars 2025 : 62,8 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par IAS 33), est de 7,67 € (31 mars 2025 : 1,32 €).

4.4. Actif net par action

Au 31 mars 2026, la valeur de l'actif net (VAN) par action, calculée sur la base de la juste valeur des immeubles de placement, s'élevait à 79,79 € (31 décembre 2025 : 77,05 € par action). La VAN par action selon les normes IFRS est calculée en divisant les capitaux propres par le nombre total d'actions donnant droit à un dividende à la date de clôture.

Nombre d'actions	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2025
Nombre total d'actions cotées en bourse	83.470.544	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	855	8.067	8.067
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	83.469.689	47.542.052	47.542.052
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	56.330.667	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende ¹	83.470.544	47.550.119	47.550.119

¹ Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

5. Dividende

5.1. Dividende pour l'exercice 2025

Conformément à la proposition, l'assemblée générale annuelle du 12 mai 2026 a décidé de **distribuer un dividende brut de 4,00 € par action** pour l'exercice 2025 (+3 % par rapport au dividende de 2024). Après déduction du précompte mobilier de 30 % (voir ci-dessous), le dividende net par action s'élève à 2,80 €. Le dividende (représenté par le coupon n° 36, qui a été détaché le 13 mai 2026 (après la clôture des marchés)) sera payé à partir du 19 mai 2026.

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

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

Précompte mobilier de 30 %

Depuis le 1er janvier 2026, la retenue à la source sur les dividendes distribués par Aedifica s'élève à 30 %.

De 2017 à 2025, les actionnaires d'Aedifica bénéficiaient d'un précompte mobilier réduit de 15 % au lieu de 30 %, accordé aux actionnaires de SIR qui investissent plus de 80 %²³ de leur portefeuille dans des biens immobiliers résidentiels de soins de santé situés dans un État membre de l'Espace économique européen (EEE).

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

La combinaison d'Aedifica avec Cofinimmo (voir section 2.4) ne changera rien au taux de précompte mobilier applicable aux dividendes payables par Aedifica en mai 2026. Compte tenu de la composition actuelle du portefeuille de Cofinimmo, qui comprend des bureaux, des réseaux de distribution et des immeubles de soins de santé non résidentiels, le portefeuille immobilier consolidé d'Aedifica et de Cofinimmo n'atteindra pas le seuil de 80 %.

5.2. Perspectives de dividendes pour l'exercice 2026

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

Sur la base des informations actuellement disponibles, et sous réserve de toute évolution imprévue, le conseil d'administration propose un dividende brut de 4,20 € par action pour l'exercice 2026 (+5 % par rapport au dividende de 2025).

Des prévisions plus détaillées pour l'entité combinée concernant l'exercice 2026 seront annoncées dans le rapport semestriel qui sera publié début septembre 2026.

²³ Avant 2022, le seuil était fixé à 60 %.



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

6. Calendrier financier²⁴

Calendrier financier	
Date ex-coupon n° 36	14/05/2026
Paielement du dividende relatif à l'exercice 2025	A partir du 19/05/2026
Rapport de données environnementales 2025	Juin 2026
Assemblée Générale Extraordinaire concernant la fusion juridique avec Cofinimmo	12/06/2026
Résultats semestriels 30/06/2026	01/09/2026 – 07h30
Résultats intermédiaires au 30/09/2026	18/11/2026 – 17h40
Communiqué annuel 31/12/2026	Février 2027
Rapport financier annuel 2026	Mars 2027

7. Gouvernance d'entreprise

7.1. Changements au sein du conseil d'administration

À la suite de l'offre d'échange réussie, Madame Katrien Kesteloot et Monsieur Luc Plasman ont démissionné de leur fonction d'administrateur d'Aedifica. Le conseil d'administration tient à les remercier pour leur engagement et leur contribution au succès d'Aedifica au cours des dernières années.

Le 12 mai 2026, 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 2029), le mandat de Monsieur Jean Hilgers, Madame Ann Caluwaerts, Madame Nathalie Charles et Madame Mirjam van Velthuisen-Lormans en tant qu'administrateurs indépendants non exécutifs, et a renouvelé le mandat de Madame Marleen Willekens en tant qu'administratrice indépendante non exécutive.

Le nouveau conseil d'administration d'Aedifica compte désormais dix membres, qui apportent leur expertise tant d'Aedifica que de Cofinimmo à la nouvelle entité combinée. Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, est le seul administrateur exécutif. Monsieur Serge Wibaut restera président du conseil d'administration en attendant la réalisation de la fusion juridique, après quoi il sera remplacé par Monsieur Jean Hilgers.

Toutes les informations relatives à la nouvelle composition du conseil, y compris les CV des administrateurs, sont disponibles sur [le site web d'Aedifica](#).

Nom		Comité d'audit & des risques	Comité de nomination & rémunération
Serge Wibaut	Président du conseil	Membre	Membre
Jean Hilgers	Vice-président du conseil	Membre	Président
Stefaan Gielens	Administrateur exécutif		
Ann Caluwaerts			Membre
Nathalie Charles		Membre	
Elisabeth May-Roberti			Membre
Rikke Lykke			
Kari Pitkin			
Mirjam van Velthuisen-Lormans			
Marleen Willekens		Président	

²⁴ Ces dates sont sous réserve de modification.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

7.2. Changements au sein du comité exécutif

Dans le cadre de la réussite de l'offre d'échange sur Cofinimmo, la composition du comité exécutif d'Aedifica sera réorganisée afin de refléter la combinaison avec Cofinimmo et ses priorités stratégiques. Dès la réalisation de la fusion juridique, par laquelle Aedifica absorbera Cofinimmo, le comité exécutif d'Aedifica sera composé des membres suivants :

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)
Yeliz Bicipi	Chief Operating Officer (COO)
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Legal Officer (CLO)
Roel Dumont	Chief Human Resources Officer (CHRO)

Le conseil d'administration souhaite beaucoup de succès au nouveau comité exécutif dans l'exercice de ses fonctions. Étant donné que cela implique la fin du mandat de Monsieur Raoul Thomassen au sein du comité exécutif d'Aedifica, le conseil d'administration tient à lui exprimer ses sincères gratitude pour son dévouement, son engagement et sa précieuse contribution au développement et au succès d'Aedifica au cours des dernières années. Le conseil lui souhaite plein succès dans ses projets futurs.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

A propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Le Groupe a constitué un portefeuille immobilier d'une valeur d'environ 12,4 milliards € en Belgique, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande, en Espagne, en France et en Italie.

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

Depuis 2020, Aedifica fait partie du BEL 20, le principal indice boursier d'Euronext Brussels. En outre, depuis 2023, Aedifica fait partie du BEL ESG, l'indice qui suit les entreprises les plus performantes sur les critères ESG. Aedifica fait partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 5,7 milliards € au 18 mai 2026.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire



Ingrid Daerden
Chief Financial Officer

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



Delphine Noirhomme
Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

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

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

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

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

1.1. Comparaison avec l'année précédente

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/03/2025
I. Revenus locatifs	113.437	92.977
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-64	-139
Résultat locatif net	113.373	92.838
IV. Récupération de charges immobilières	6	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	4.625	2.833
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-17	0
VII. Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-4.636	-2.802
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	139	22
Résultat immobilier	113.490	92.891
IX. Frais techniques	-1.034	-603
X. Frais commerciaux	-294	-40
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-158	-11
XII. Frais de gestion immobilière	-4.005	-1.764
XIII. Autres charges immobilières	-814	-345
Charges immobilières	-6.305	-2.763
Résultat d'exploitation des immeubles	107.185	90.128
XIV. Frais généraux de la société	-10.733	-10.222
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-62	-77
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	96.390	79.829
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	323	-12.083
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	29.716	9.914
XIX. Autre résultat sur portefeuille	314.430	0
Résultat d'exploitation	440.859	77.660
XX. Revenus financiers	972	265
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.280	-12.697
XXII. Autres charges financières	-2.158	-1.501
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	22.000	-781
Résultat financier	6.534	-14.714
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-299	-388
Résultat avant impôt	447.094	62.558
XXV. Impôts des sociétés et impôts différés	-9.135	567
XXVI. Exit tax	0	-161
Impôt	-9.135	406
Résultat net	437.959	62.964
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	5.627	163
Part du groupe	432.332	62.801
Résultat de base par action (€)	7,67	1,32
Résultat dilué par action (€)	7,67	1,32



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

1.2. Réconciliation du compte de résultat consolidé

Situation au 31 mars 2026 (x 1.000 €)		Aedifica (autonome)	Cofinimmo (autonome)	Badwill ²⁵	Élimination ICO et opérations relatives aux minoritaires	Entité combinée
I.	Revenus locatifs	92.129	21.335	-	-28	113.437
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-	-	-	0
III.	Charges relatives à la location	-60	-3	-	-	-63
	Résultat locatif net	92.070	21.332	-	-28	113.373
IV.	Récupération de charges immobilières	-	6	-	-	6
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.872	1.759	-	-6	4.625
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-	-17	-	-	-17
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-2.877	-1.759	-	-	-4.636
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	182	-44	-	-	138
	Résultat immobilier	92.247	21.277	-	-34	113.490
IX.	Frais techniques	-765	-269	-	-	-1.034
X.	Frais commerciaux	-31	-263	-	-	-294
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-12	-147	-	-	-158
XII.	Frais de gestion immobilière	-2.242	-1.763	-	-	-4.005
XIII.	Autres charges immobilières	-729	-86	-	-	-815
	Charges immobilières	-3.778	-2.528	-	-	-6.306
	Résultat d'exploitation des immeubles	88.469	18.749	-	-34	107.185
XIV.	Frais généraux de la société	-9.976	-789	-	32	-10.733
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-62	-	-	-	-62
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	78.431	17.960	-	-1	96.390
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	323	-	-	323
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	-	-	-	-	-
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	29.891	-175	-	-	29.716
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	-	-	314.430	-	314.430
	Résultat d'exploitation	108.322	18.108	314.430	-1	440.859
XX.	Revenus financiers	372	600	-	-	972
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-12.356	-1.926	-	1	-14.280
XXII.	Autres charges financières	-1.654	-504	-	-	-2.158
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	11.855	10.145	-	-	22.000
	Résultat financier	-1.782	8.316	-	1	6.534
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-300	-	-	-	-300
	Résultat avant impôt	106.240	26.423	314.430	-	447.094
XXV.	Impôts des sociétés et impôts différés	-8.522	-613	-	-	-9.135
XXVI.	Exit tax	-	-	-	-	0
	Impôt	-8.522	-613	-	-	-9.135
	Résultat net	97.718	25.811	314.430	-	437.959
Attribuable à :						
	Intérêts minoritaires	348	437	-342	5.184	5.627
	Part du groupe	97.370	25.373	314.773	-5.184	432.332
	Résultat de base par action (€)	-	-	-	-	7,67
	Résultat dilué par action (€)	-	-	-	-	7,67

²⁵ Y compris la dépréciation de l'ajustement du prix d'achat.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

2. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	59.748	59.748
B. Immobilisations incorporelles	1.899	589
C. Immeubles de placement	12.394.127	6.215.599
D. Autres immobilisations corporelles	6.412	3.461
E. Actifs financiers non courants	122.120	40.912
F. Créances de location-financement	180.867	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	9.140	883
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	40.475	22.049
Total actifs non courants	12.814.788	6.343.241
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	18.612	69.622
B. Actifs financiers courants	964	0
C. Créances de location-financement	4.925	0
D. Créances commerciales	62.340	17.469
E. Créances fiscales et autres actifs courants	26.112	9.074
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	44.999	21.952
G. Comptes de régularisation	45.065	15.765
Total actifs courants	203.017	133.882
TOTAL DE L'ACTIF	13.017.805	6.477.123



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	31/03/2026	31/12/2025
(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	2.122.296	1.203.638
B. Primes d'émission	3.364.594	1.719.001
C. Réserves	740.758	496.627
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	385.854	398.579
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	1.626	1.234
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	98.767	44.949
f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	82	82
g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	-5.794	-4.730
h. Réserve pour actions propres	-409	-49
j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies	-363	-363
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-130.882	-84.884
m. Autres réserves	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	385.886	135.817
o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	5.991	5.992
D. Résultat net de l'exercice	432.332	244.434
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	6.659.980	3.663.700
II. Intérêts minoritaires	837.601	5.605
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	7.497.581	3.669.305
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	27.434	0
B. Dettes financières non courantes	3.279.276	1.933.720
a. Etablissements de crédit	1.509.674	1.142.383
c. Autres	1.769.602	791.337
C. Autres passifs financiers non courants	133.748	95.577
a. Instruments de couvertures autorisés	4.924	6.963
b. Autres	128.824	88.614
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	232.170	159.603
Total des passifs non courants	3.672.628	2.188.900
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes	1.609.869	551.287
a. Etablissements de crédit	308.885	67.287
c. Autres	1.300.984	484.000
C. Autres passifs financiers courants	3.601	3.191
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	191.583	47.434
a. Exit tax	82	82
b. Autres	191.501	47.352
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	42.543	17.006
Total des passifs courants	1.847.596	618.918
TOTAL DU PASSIF	5.520.224	2.807.818
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	13.017.805	6.477.123



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

3. Aperçu du programme d'investissement

Programme d'investissement (en millions €) ¹	Exploitant	Investissement	Inv. au 31/03/2026	Inv. futur
Projets en cours				
Réception 2026		263	187	75
BE		21	19	2
Belsele	Orelia	2	0	2
Genappe	Clariane	19	19	0
DE		49	38	11
North Rhine-Westphalia	Compassio	44	34	10
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	1
UK		25	14	11
The Mount	Hamberley Care Homes	16	10	5
Ashurst Park	Bondcare	6	1	5
St. Joseph's	Emera	3	3	1
FI		86	48	38
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	63	33	29
Finlande – pipeline « crèches »	Locataires multiples	13	9	4
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	9	5	5
IE		27	13	13
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	13	13
ES		55	55	0
Alicante	Vivalto	14	14	0
Castellón de la Plana	Vivalto	14	14	0
Murcia ²	Emera	14	14	0
Valladolid ²	Grupo Norte	14	14	0
Réception 2027		189	61	128
DE		29	10	19
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	29	10	19
UK		7	1	6
Lavender Villa	Emera	7	1	6
FI		21	1	20
Finlande – pipeline « maisons de repos »	Locataires multiples	18	0	18
Finlande – pipeline « autre »	Locataires multiples	3	1	2
IE		59	5	54
Crumlin	Bartra Healthcare	35	2	32
Kilcoole	Muskerry	25	3	22
ES		73	44	30
Córdoba	Amavir	17	11	5
Ourense	Domus Vi	13	10	4
Oviedo	Amavir	14	11	4
Santa Cruz de Tenerife	Domus Vi	14	12	2
Seville	Reifs	15	0	15
Réception 2028		43	15	28
DE		22	1	21
Stadtlohn ³	Specht Gruppe	22	1	21
ES		21	14	8
Palma de Mallorca	Emera	21	14	8
Réception 2030		17	0	17
BE		17	0	17
Coham	Clariane	17	0	17
Forward purchases & acquisitions soumises à des conditions suspensives		27	0	27
Réception 2026		13	0	13
NL		13	0	13
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
Réception 2027		14	0	14
UK		14	0	14
Homefield	Emera	14	0	14
TOTAL PROGRAMME D'INVESTISSEMENT au 31/03/2026		539	264	275

¹ Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 31 mars 2026 (0,87278 EUR/GBP).

² Ce projet a déjà été achevé après le 31 mars 2026 (voir section 2.2).

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

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

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

4.1. Immeubles de placement

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

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
Immeubles de placement en exploitation	11.980.909	6.022.722
+ Actifs détenus en vue de la vente	18.612	69.622
+ Droits d'utilisation sur terrains	78.868	78.920
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	12.078.389	6.182.870
+ Projets de développement ¹	334.350	113.957
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	12.412.739	6.285.221

¹ A partir du premier trimestre 2026, les réserves foncières seront présentées sous « Projets de développement ».

4.2. Revenus locatifs à périmètre constant*

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

(x 1.000 €) ¹	01/01/2026 - 31/03/2026	01/01/2025 - 31/03/2025
Revenus locatifs	179.842	179.629
- Effet des variations de périmètre	-5.153	-7.647
= Revenus locatifs à périmètre constant*	174.689	171.981

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.3. Coût moyen de la dette*

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

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
Dette financière moyenne pondérée (a)	3.093.579	2.459.590
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.280	-50.236
Intérêts refacturés (incl. dans XX. Revenus financiers)	0	0
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	424	1.593
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-56.194	-48.643
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	1,8%	2,0%
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (incl. dans XXII. Autres charges financières)	-1.575	-3.902
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)	-62.581	-52.545
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées) (c)/(a)	2,0%	2,1%

4.4. Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)

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

(x 1.000 €)	01/04/2025 - 31/03/2026	01/01/2025 - 31/12/2025
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	609.309	312.073
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) ¹	-82.915	-50.236
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	7,3	6,2

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.5. Dette nette/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
Dettes financières non courantes et courantes	4.889.145	2.485.007
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-44.999	-21.952
Dette nette (IFRS)	4.844.146	2.463.055
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) ¹	609.309	312.073
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) ¹	3.932	2.508
EBITDA (IFRS)	613.241	314.581
Dette nette / EBITDA	7,9	7,8

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

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



Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

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

4.6.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2026	31/03/2025
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	432.332	62.801
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	-29.716	-9.914
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-323	12.083
(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, dépréciation PPA et badwill	-314.430	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-22.000	781
(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	6.501	-3.360
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	198	168
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	1.974	18
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	74.536	62.577
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	56.330.667	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	1,32	1,32
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	1,32	1,32



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 31 mars 2026	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	6.659.980	6.659.980	6.659.980
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	79,79	79,79	79,79
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	6.659.980	6.659.980	6.659.980
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	-1.769	-1.769	-1.769
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	6.658.211	6.658.211	6.658.211
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	223.020	223.020	-
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-113.491	-113.491	-
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-76.536	-76.536
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-1.899	-
À inclure :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	203.974
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
(xi) Droits de mutation	651.936	-	-
À inclure/exclure :			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	7.436.463	6.706.093	6.802.438
Nombre d'actions cotées en bourse	83.470.544	83.470.544	83.470.544
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	89,09	80,34	81,50
(x 1.000 €)			
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	6.776.389	% du portefeuille total 55%	% des impôts différés exclus 100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

Situation au 31 décembre 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	3.663.700	3.663.700	3.663.700
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	77,05	77,05	77,05
(i) Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	3.663.700	3.663.700	3.663.700
À inclure :			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	-	-	-
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants	-	-	-
(iii) Réévaluation des créances de location-financement	-	-	-
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	3.663.700	3.663.700	3.663.700
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	158.572	158.572	-
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-33.869	-33.869	-
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-76.536	-76.536
(vii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-589	-
À inclure :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	91.996
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
(xi) Droits de mutation	336.055	-	-
À inclure/exclure :			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	4.141.246	3.728.066	3.695.948
Nombre d'actions cotées en bourse	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	87,09	78,40	77,73
(x 1.000 €)			
	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.639.155	59%	100%



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6.3. EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	31/03/2026										Bureaux	Réseaux de distribution	Total
	Immobilier de santé												
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total			
Immeubles de placement – pleine propriété	2.831.898	2.148.541	1.192.370	1.344.292	1.469.380	567.330	486.040	660.370	216.270	10.916.491	922.469	476.299	12.315.259
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co- entreprises)	-	-	-	15.262	-	-	-	3.350	-	18.612	-	-	18.612
Moins : Projets de développement	-36.784	-60.641	-	-21.099	-58.550	-18.610	-87.710	-	-	-283.394	-44.460	-6.496	-334.350
Immeubles de placement en exploitation	2.795.114	2.087.900	1.192.370	1.338.455	1.410.830	548.720	398.330	663.720	216.270	10.651.709	878.009	469.803	11.999.521
Abattement des frais de transaction estimés	70.047	146.121	125.720	90.628	31.341	55.275	10.220	46.882	4.325	580.559	21.950	49.427	651.936
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	2.865.161	2.234.021	1.318.090	1.429.083	1.442.171	603.995	408.550	710.602	220.595	11.232.268	899.959	519.230	12.651.457
Revenus locatifs bruts annualisés	168.191	117.974	75.593	86.370	84.100	30.218	20.832	43.518	12.503	639.299	55.170	34.873	729.341
Charges immobilières ¹	-1.611	-5.736	-3.501	-2.854	-209	-574	-378	-415	-283	-15.561	-1.017	-600	-17.178
Revenus locatifs nets annualisés	166.079	112.237	72.092	83.516	83.890	29.644	20.454	43.104	12.220	623.738	54.153	34.273	712.164
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	-501	150	248	-	227	900	1.162	-	-	2.185	-	-	2.285
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	166.079	112.387	72.340	83.516	84.117	30.544	21.616	43.104	12.220	625.923	54.153	34.273	714.349
EPRA NIY (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	5,8%	5,8%	4,9%	5,0%	6,1%	5,5%	5,6%	6,0%	6,6%	5,6%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	5,8%	5,8%	5,1%	5,3%	6,1%	5,5%	5,6%	6,0%	6,6%	5,6%

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

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

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2026						
	Revenus locatifs bruts ¹	Revenus locatifs nets 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 €							
Immobilier de santé	107.776	103.046	4.192.105	641.484	1.968	641.693	0,0%
Belgique	23.871	23.457	1.081.335	167.690	-	158.771	0,0%
Allemagne	19.772	18.237	1.029.568	118.124	1.184	120.504	1,0%
Pays-Bas	12.694	11.514	537.773	75.841	252	76.893	0,3%
Royaume-Uni	21.550	20.838	364.572	86.370	-	92.453	0,0%
Finlande	18.310	17.949	396.832	84.326	252	81.940	0,3%
Irlande	6.475	6.330	163.132	31.118	-	30.258	0,0%
Espagne	1.683	1.535	234.125	21.994	-	24.150	0,0%
France	2.659	2.544	308.894	43.518	280	44.221	0,6%
Italie	762	642	75.873	12.503	-	12.503	0,0%
Bureaux	2.963	2.695	255.259	55.170	3.811	53.870	7,1%
Réseaux de distribution	2.100	1.890	285.311	34.873	75	29.992	0,3%
Total des immeubles de placement en exploitation	112.839	107.631	4.732.675	731.526	5.855	725.555	0,8%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus en 2026	-	-					
Immeubles détenus en vue de la vente	292	292					
Réservé foncière	242	229					
Autres ajustements ⁴	-	-968					
Total des immeubles de placement en exploitation	113.373	107.187					

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 31 mars 2026.

⁴ Les « Autres ajustements » correspondent aux frais généraux de Cofinimmo imputés aux postes de revenus locatifs nets d'exploitation du compte de résultat.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

Immeubles de placement – Données de location	31/03/2025						
	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 €							
Immobilier de santé	90.465	87.829	2.188.090	355.068	341	354.740	0,1%
Belgique	18.093	17.940	505.484	72.586	-	70.089	0,0%
Allemagne	15.656	15.043	557.911	63.885	-	64.203	0,0%
Pays-Bas	10.248	9.507	347.700	41.496	75	41.730	0,2%
Royaume-Uni	23.813	23.221	335.228	82.357	-	86.598	0,0%
Finlande	16.704	16.330	308.921	70.674	266	68.609	0,4%
Irlande	5.920	5.822	117.368	23.946	-	23.387	0,0%
Espagne	31	4	15.478	124	-	124	0,0%
France	-	-	-	-	-	-	0,0%
Italie	-	-	-	-	-	-	0,0%
Bureaux	-	-	-	-	-	-	0,0%
Réseaux de distribution	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total des immeubles de placement en exploitation	90.465	87.829	2.188.090	355.068	341	354.740	0,1%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus en 2025	1.235	1.161					
Immeubles détenus en vue de la vente	1.123	1.123					
Réservé foncière	15	15					
Autres ajustements	-	-					
Total des immeubles de placement en exploitation	92.838	90.128					

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 31 mars 2025.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2026	31/03/2025
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-17.047	-13.148
<i>Charges relatives à la location</i>	-64	-139
<i>Récupération de charges immobilières</i>	6	-
<i>Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués</i>	-11	31
<i>Autres recettes et dépenses relatives à la location</i>	139	22
<i>Frais de remise en état nets</i>	-17	-
<i>Frais techniques</i>	-1.034	-603
<i>Frais commerciaux</i>	-294	-40
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-158	-11
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-4.005	-1.764
<i>Autres charges immobilières</i>	-814	-345
<i>Frais généraux de la société</i>	-10.733	-10.222
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	-62	-77
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-17.047	-13.148
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	158	11
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-16.889	-13.137
Revenu locatif brut (C)	113.437	92.977
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	15,0%	14,1%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	14,9%	14,1%
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	669	176

Comme expliqué dans la note 2.2 du rapport annuel 2025 d'Aedifica (résumé des informations importantes sur les méthodes comptables) : Aedifica capitalise les frais généraux et d'exploitation (honoraires de gestion de projet, frais de marketing, frais juridiques, etc.) qui sont directement liés aux projets de développement.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6.6. Investissements

Investissements	Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	Co- entreprise (part proportion- nelle)	Total Groupe	
		31/03/2026 (3 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT					Total
<i>x 1.000 €</i>																
Investissements liés aux immeubles de placement																
(1) Acquisitions ¹	6.069.647	1.571.841	935.540	490.310	67.783	174.200	100.660	449.290	663.720	216.270	4.669.614	922.470	477.563	-	6.069.647	
(2) Développement	26.463	7	3.217	149	2.851	13.393	6.788	58	-	-	26.463	0	0	-	26.463	
(3) Immeubles en exploitation	2.422	144	-1.059	257	2.730	350	-	-	-	-	2.422	0	-	-	2.422	
Surface locative incrémentale	2.530	-	-	30	2.447	53	-	-	-	-	2.530	-	-	-	2.530	
Surface locative non incrémentale	-108	144	-1.059	227	283	297	-	-	-	-	-108	0	-	-	-108	
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(4) Activation des charges d'intérêt	819	-	145	1	146	281	246	-	-	-	819	0	0	-	819	
Total capex	6.099.351	1.571.992	937.843	490.717	73.510	188.224	107.694	449.348	663.720	216.270	4.699.318	922.470	477.563	-	6.099.351	
Variation des montants provisionnés	-1.263	-	-145	-227	-146	-499	-246	0	0	0	-1.263	0	0	-	-1.263	
Total capex en liquidités	6.098.088	1.571.992	937.698	490.490	73.364	187.725	107.448	449.348	663.720	216.270	4.698.055	922.470	477.563	-	6.098.088	

¹ Y compris les « forward purchases ».



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

Investissements	Groupe (excl. co- entreprises)	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	Co- entreprise (part proportion- nelle)	Total Groupe	
		31/03/2025 (3 mois)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT					Total
<i>x 1.000 €</i>																
Investissements liés aux immeubles de placement																
(1) Acquisitions ¹	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	4.074	7.501	-	-	88.295	7.501	7.501	-	88.295	
(2) Développement	88.314	523	6.943	259	17.328	48.557	12.908	1.796	-	-	88.314	1.796	1.796	-	88.314	
(3) Immeubles en exploitation	9.306	157	2.169	523	5.213	1.796	-417	-	-	-	9.306	-	-	-	9.305	
Surface locative incrémentale	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837	-	-	-	5.837	
Surface locative non incrémentale	3.469	157	2.169	165	125	1.405	-417 ²	-	-	-	3.469	-	-	-	3.468	
Incentives accordées aux opérateurs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Autre	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(4) Activation des charges d'intérêt	1.929	-	326	1	302	502	793	5	-	-	1.929	5	5	-	1.929	
Total capex	187.844	1.121	30.759	13.403	22.843	93.193	17.358	9.302	-	-	187.844	9.302	9.302	-	187.844	
Variation des montants provisionnés	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.302	-376	-5	-	-	-2.431	-5	-5	-	-2.432	
Total capex en liquidités	185.413	1.030	30.433	13.237	22.541	91.891	16.982	9.297	-	-	185.413	9.297	9.297	-	185.413	

¹ Y compris les « forward purchases ».

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



COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 19 mai 2026 – après clôture des marchés

4.6.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2026					
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Consolidation proportionnelle		Intérêts minoritaires	Combiné
Part des entreprises associées matérielles						
x 1.000 €						
À inclure :						
Emprunts auprès d'institutions financières	2.024.462	-	6.275	153.700	1.877.037	
Billet de trésorerie	1.230.984	-	-	153.437	1.077.547	
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-	
Placements privés	1.633.699	-	-	214.177	1.419.522	
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-	
Dettes nettes	103.131	-	-	17.380	85.751	
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-	
Passifs courants	-	-	-	-	-	
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	44.999	-	5.339	5.167	45.171	
Dettes nettes (A)	4.947.277	-	936	533.527	4.414.686	
À inclure :						
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-	
Immeuble de placement à la juste valeur	11.980.909	-	11.121	1.234.910	10.757.120	
Actifs détenus en vue de la vente	18.612	-	11.514	684	29.442	
Projets de développement	334.350	-	-	46.645	287.705	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
Créances nettes	-	-	414	60	354	
Actifs financiers	-	-	-	-	-	
Total actifs de placement (B)	12.333.871	-	23.049	1.282.299	11.074.621	
LTV (A/B)	40,11%				39,86%	

EPRA LTV*	31/12/2025					
	Groupe – comme rapporté	Part des co- entreprises	Consolidation proportionnelle		Intérêts minoritaires	Combiné
Part des entreprises associées matérielles						
x 1.000 €						
À inclure :						
Emprunts auprès d'institutions financières	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065	
Billet de trésorerie	484.000	-	-	-	484.000	
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-	
Placements privés	585.355	-	-	-	585.355	
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-	
Dettes nettes	20.891	-	-	827	20.064	
Dettes sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-	
Passifs courants	-	-	-	-	-	
À exclure :						
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.952	-	5.339	53	27.238	
Dettes nettes (A)	2.483.946	-	936	27.636	2.457.246	
À inclure :						
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-	
Immeuble de placement à la juste valeur	6.022.722	-	11.121	41.176	5.992.667	
Actifs détenus en vue de la vente	69.622	-	11.514	-	81.136	
Projets de développement	113.957	-	-	490	101.861	
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	
Créances nettes	-	-	-	-	-	
Actifs financiers	-	-	414	208	206	
Total actifs de placement (B)	6.206.301	-	23.049	42.178	6.187.172	
LTV (A/B)	40,02%				39,72%	