COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Information réglementée

Le 18 novembre 2026 – après clôture des marchés

AEDIFICA

Société anonyme
Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège : Avenue de Tervueren 270, 1150 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « **Société** »)

Rapport financier intermédiaire
3e trimestre 2026

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

- Faisant suite à la fusion juridique par absorption, le 1er juillet 2026, 100 % des actions Cofinimmo ont été transférées à Aedifica, ce qui a entraîné le retrait de Cofinimmo de la cotation d'Euronext
- De nouveaux conseil d'administration et comité exécutif ont été nommés plus tôt cette année, et le processus d'intégration est en bonne voie
- La fusion juridique étant désormais effective, les synergies attendues vont encore s'accélérer, pour atteindre leur plein régime d'au moins 16 millions € courant 2027

Une performance opérationnelle robuste générant de solides résultats[1]

- EPRA Earnings* par action en hausse à 4,12 € (+5 % par rapport au 30 septembre 2025), soulignant l'effet générateur de valeur de l'intégration de Cofinimmo
- EPRA Earnings* de 320,0 millions € (+72 % par rapport au 30 septembre 2025)
- Revenus locatifs en hausse à 476,7 millions € (+75 % par rapport au 30 septembre 2025)
- Augmentation de 2,0 % des revenus locatifs à périmètre constant au cours des 9 premiers mois de l'année[2]
- Durée résiduelle moyenne pondérée des baux de 15 ans et taux d'occupation de 99,2 %

Patrimoine immobilier* de 12,6 milliards € au 30 septembre 2026

- Un portefeuille d'immobilier de santé s'élevant à 11,2 milliards € : 930 sites avec près de 81.000 utilisateurs finaux, répartis dans 9 pays
- Valorisation des immeubles de placement en exploitation reste légèrement positive à périmètre constant au 3e trimestre (+0,1 %) et augmente de 0,4 % depuis le début de l'année
- 124 millions € de nouveaux investissements au 3e trimestre, portant l'investissement total à 217 millions € depuis le début de l'année (15 nouveaux projets ajoutés au pipeline et 3 acquisitions)
- 27 projets achevés depuis le début de l'année pour un budget total de 249 millions €
- Programme d'investissement de 560 millions € au 30 septembre 2026

Bilan solide et fortes liquidités

- Moody's a attribué à Aedifica une notation de crédit de type investissement A3 avec une perspective stable
- Émission obligataire durable de 500 millions €, renforçant la trésorerie et allongeant la durée moyenne de la dette
- Taux d'endettement de 42,1 % au 30 septembre 2026 (contre 40,8 % au 31 décembre 2025)
- 1.540 millions € de capacité sur les lignes de crédit confirmées pour financer les CAPEX et les besoins de liquidité
- 985 millions € en financements bancaires contractés à long terme au 30 septembre 2026
- Coût moyen de la dette*, y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées et utilisées, de 1,9 %
- EPRA NTA* à 79,19 €/action (contre 78,40 €/action au 31 décembre 2025, avant la distribution du dividende)

Perspectives pour 2026 réaffirmées

- EPRA Earnings* pour 2026 estimé à 436 millions €, soit 5,35 €/action
- Dividende proposé pour l'exercice 2026 : 4,20 €/action (brut), en augmentation de 5 %

[1] Ces chiffres sont consolidés avec ceux de Cofinimmo à partir du 10 mars 2026.
[2] Ces chiffres à périmètre constant incluent le portefeuille de Cofinimmo. Les revenus locatifs à périmètre constant reflètent la performance d'un portefeuille immobilier inchangé, hors impact des acquisitions, cessions, projets de développement et autres facteurs affectant la comparabilité.

Chiffres clés consolidés & indicateurs de performance selon le référentiel EPRA [3]

Chiffres clés immobiliers	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Juste valeur du patrimoine immobilier* (en millions €) [4]	12.587	6.285
Nombre de bâtiments	1.721	618
Rendement brut sur base de la juste valeur (en %)	6,1%	6,0%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (en %)	5,5%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (en %)	5,6%	5,6%
Taux d'occupation (en %)	99,2%	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 %)	2,0%	2,7%

Chiffres clés financiers	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Taux d'endettement (en %)	42,1%	40,8%
EPRA LTV*	41,7%	39,7%
Coût moyen de la dette* (en %)	1,7%	2,0%
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées et utilisées, en %)	1,9%	2,1%
Durée résiduelle moyenne des lignes de crédits tirées (en années)	3,1	3,5
Interest Cover Ratio* (ICR) [5]	7,4	6,2
Taux de couverture (en %)	90,2%	88,3%
Durée résiduelle moyenne pondérée de couverture (en années)	3,1	3,8
Dette nette/EBITDA* [6]	8,2	7,8
	30/09/2026	**30/09/2025**
Revenus locatifs (en millions €)	476,7	271,8
EPRA Earnings* (en millions €)	320,0	185,8
Résultat net (part du groupe) (en millions €)	681,0	194,1
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (en %)	13,0% [7]	13,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (en %)	12,8%	13,2%

Chiffres clés par action	**30/09/2026**	**31/12/2025**
IFRS NAV (en €/action)	78,93	77,05
EPRA NRV* (en €/action)	87,13	87,09
EPRA NTA* (en €/action)	79,19	78,40
EPRA NDV* (en €/action)	79,53	77,73
	30/09/2026	**30/09/2025**
EPRA Earnings* (en €/action)	4,12	3,91
Résultat net (part du groupe) (en €/action)	8,78	4,08

**** 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 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.*

[3] Voir section 4.3 pour plus d'informations sur les chiffres clés basés sur les états financiers.

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

[5] 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 incluant les intérêts des location-financement de la ligne XX) et les « charges d'intérêts nettes » (ligne XXI) sur une base glissante de douze mois.

[6] Non ajusté pour les projets en cours de construction.

[7] En utilisant une autre méthode de calcul pour obtenir un compte de résultats plus normalisé (qui n'exclurait pas les éléments fiscaux antérieurs à la période d'acquisition tels que repris dans le compte de résultats de Cofinimmo), le EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) augmenterait à environ 14,5 %.

1. Résumé de l'activité depuis le 1er juillet 2026



« Grâce à son envergure accrue et aux synergies découlant de la combinaison avec Cofinimmo – avec un plein régime d'au moins 16 millions € – attendues en 2027, le groupe combiné est bien positionné pour réduire son coût de capital et générer une croissance durable du résultat par action. Ce qui a été reconnu par l'attribution récente au Groupe d'une notation de crédit A3 par Moody's. »

Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica

Le vieillissement de la population européenne venant renforcer la nécessité d'augmenter les capacités dans le secteur de l'immobilier de santé, Aedifica affiche sa résilience dans un environnement macroéconomique actuellement volatil. Après avoir posé les bases de la création d'un leader européen des SIR spécialisées dans le secteur de la santé en 2025, Aedifica a conclu avec succès la plus importante transaction de ses 20 ans d'histoire en menant à bien son offre d'échange sur Cofinimmo et la fusion juridique qui s'ensuivit au cours du 1er semestre de 2026.

Tout au long de cette opération majeure, Aedifica est restée concentrée sur ses objectifs stratégiques. Le Groupe a ajouté plusieurs nouveaux projets à son pipeline au Royaume-Uni, en Finlande et en Espagne, tout en poursuivant son programme d'investissement en cours et la gestion de son portefeuille immobilier. Au cours du 3e trimestre, Aedifica a une nouvelle fois affiché de solides résultats à tous les niveaux. Ceci se traduit par un EPRA Earnings* par action de 4,12 €, en hausse de 5 % par rapport au 3e trimestre 2025, et souligne l'effet générateur de valeur immédiat de l'intégration de Cofinimmo sur les résultats.

PORTEFEUILLE DE 11,2 MILLIARDS €

À la fin du mois de septembre, le portefeuille d'immobilier de santé d'Aedifica s'élevait à 11.212 millions € (contre 6.285 millions € à la fin de 2025). Avec 930 sites, le portefeuille d'immobilier de santé offre une capacité d'accueil de 67.700 résidents et près de 13.000 enfants. En tenant compte des bureaux et des réseaux de distribution, le portefeuille d'immeubles de placement d'Aedifica[8] s'élève à 12.587 millions €. Le programme d'investissement s'élevait à 560 millions €[9].

Depuis le début de l'année, et à la date de publication de ce rapport, Aedifica a annoncé environ 217 millions € de nouveaux investissements, dans le même temps 24 projets et 3 « forward purchases » du programme d'investissements ont été achevés pour un montant total d'environ 249 millions €, les désinvestissements s'élevant quant à eux à 73 millions € (voir sections 2.1 & 2.2).

BILAN SAIN

Aedifica affiche un bilan solide. Ce qui a été reconnu en octobre 2026, lorsque Moody's Ratings a annoncé avoir attribué pour la première fois une **notation d'émetteur A3** à Aedifica avec une **perspective stable**. Dans le même temps, en juillet 2026, S&P Global avait déjà reconfirmé tant la notation de crédit BBB+ pour le long terme que la notation de crédit A-2 pour le court terme, tout en maintenant la perspective stable.

Au 30 septembre 2026, le taux d'endettement consolidé s'élevait à 42,1 %, bien en-dessous du seuil de 45 % que le Groupe s'impose dans le cadre de sa politique financière. Après quatre trimestres consécutifs de valorisation positive du portefeuille en 2025, les valorisations des immeubles de placement en exploitation ont continué à progresser en 2026.

[8] Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*. Voir annexe 4.1 « Immeubles de placement ».
[9] Au 30 septembre 2026. Voir section 2.3 ou annexe 3 « Aperçu du programme d'investissement ».

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 985 millions € (refinancement anticipé et nouveaux financements) ; dont une ligne de crédit syndiquée « sustainability-linked » de 620 millions € avec un terme de cinq ans souscrite par un consortium de huit banques internationales. De plus, des financements bancaires d'un montant de 425 millions € ont été prolongés avec succès d'une année supplémentaire. À la fin du mois de septembre, la marge disponible sur les lignes de crédit engagées s'élevait à 1.540 millions €, fournissant des ressources suffisantes pour financer l'exécution du programme d'investissement et les besoins de liquidités. Par ailleurs, Aedifica a réalisé avec succès une émission obligataire durable de 500 millions € en novembre 2026, renforçant la trésorerie et allongeant la durée moyenne de la dette.

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

Par ailleurs, 62 % de la dette à long terme engagée est liée à des indicateurs clés de performance (KPI) en matière de durabilité, soulignant les efforts du Groupe pour intégrer les critères ESG dans sa politique financière.

DES RÉSULTATS SOLIDES QUI JUSTIFIENT UNE HAUSSE DU DIVIDENDE

Au cours des neuf premiers mois de 2026, le portefeuille d'Aedifica a généré des revenus locatifs de 476,7 millions €, soit une forte augmentation de plus de 75 % par rapport à la même période l'année précédente. Cette augmentation s'explique principalement par la consolidation du portefeuille de Cofinimmo, les acquisitions, les projets achevés issus du pipeline et l'indexation des loyers, s'élevant à 1,9 % à périmètre constant. L'EPRA Earnings* s'est ainsi établi à 320,0 millions € (185,8 millions € au 30 septembre 2025, soit une hausse de 72 %), ou 4,12 € par action. Le bénéfice total d'Aedifica s'élève à 681,0 millions € (194,1 millions € au 30 septembre 2025). Le résultat net inclut le « badwill » à la suite de l'intégration de Cofinimmo dans le périmètre de consolidation.

Aedifica a à nouveau affiché des résultats solides tout au long du trimestre. Ces résultats sont légèrement supérieurs au budget et permettent au conseil d'administration d'Aedifica de réitérer ses perspectives pour 2026 et de confirmer ses prévisions en matière de dividende avec un dividende brut de 4,20 € par action (voir section 5 « Perspectives et dividende »).



Limerick cancer centre à Limerick (Irlande)
Centre oncologique achevé en Q4 2026

2. Événements importants

2.1. Investissements, réceptions et cessions durant le 3e trimestre

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

Au cours du troisième trimestre 2026, Aedifica a annoncé cinq nouveaux projets de développement en Finlande et en Espagne, l'acquisition de deux maisons de repos en exploitation, une au Royaume-Uni et une en Espagne, et deux « forward purchases » au Royaume-Uni pour un montant total d'environ 124 millions €.

Compte tenu des investissements annoncés précédemment cette année (environ 84 millions €) et les investissements engagés après la date de clôture (environ 9 millions €, voir section 2.2), le total des investissements annoncés par Aedifica à ce jour en 2026 s'élève à environ 217 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline [1] (en millions €)	Réception	Contrat	Opérateur
Royaume-Uni [2]				**16**	**38**			
Beechwood Care Centre	Acquisition	Bridlington	23/07/2026	16	-	-	30 ans - NNN	North Bay Group
Bowburn Manor	Forward purchase	Durham	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 ans - NNN	North Bay Group
Acomb Manor	Forward purchase	York	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 ans - NNN	North Bay Group
Finlande				**-**	**27**			
Salo Haukkalankuja	Développement	Salo	03/07/2026	-	7	Q2 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Oulu Mäkituvantie	Développement	Oulu	24/07/2026	-	11	Q4 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Nokia Pinsiöntie	Développement	Nokia	29/07/2026	-	9	Q4 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Espagne				**17**	**26**			
Salamanca Raimundo	Développement	Salamanca	14/07/2026	-	13	Q3 2028	30 ans - NNN	Neurocare Home
Jardines de Eztebe	Acquisition	Bilbao	23/07/2026	17	-	-	20 ans - NN	Grupo Jardines
Gandía	Développement	Gandía	10/09/2026	-	13	Q2 2028	20 ans - NNN	Novaedat
Total				**33**	**91**			

[1] Les montants de cette colonne comprennent les budgets des projets de développement qu'Aedifica financera. Les projets de développement sont repris dans l'aperçu du 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.



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



Acomb Manor à York (Royaume-Uni)
Maison de repos achevée en Q4 2026

- 7 réceptions en Belgique, aux Pays-Bas et en Finlande pour 64 millions €

Au cours du troisième trimestre, un projet de développement en Belgique, un « forward purchase » aux Pays-Bas et cinq projets en Finlande ont été achevés pour un montant total d'environ 64 millions €.

Compte tenu des projets achevés précédemment cette année (environ 73 millions €), et les projets achevés après la date de clôture (environ 112 millions €, voir section 2.2), un total de 24 projets et 3 « forward purchases » représentant environ 249 millions € ont été achevés à ce jour en 2026.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement [1] (en millions €)	Contrat	Opérateur
Belgique				**20**		
Genappe	Développement	Genappe	01/09/2026	20	28 ans - NNN	Korian Belgium
Pays-Bas				**13**		
Sinnehiem	Forward purchase	Haulerwijk	13/07/2026	13	WAULT 6 ans - NN	Stichting Liante & ZuidOostZorg
Finlande				**31**		
Rovaniemi Koivuojankatu	Développement	Rovaniemi	02/07/2026	6	20 ans - NN	Attendo
Rovaniemi Kaamoskuja	Développement	Rovaniemi	17/08/2026	8	15 ans - NN	Esperi
Kokkola Kimalaisenpolku	Développement	Kokkola	31/08/2026	6	15 ans - NN	Mehiläinen
Lappeenranta Tyysterniementie	Développement	Lappeenranta	29/09/2026	7	15 ans - NN	Mehiläinen
Turku Työnjohtajankatu	Développement	Turku	30/09/2026	4	15 ans - NN	Attendo
Total				**64**		

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

- 28 millions € désinvestis en Belgique et aux Pays-Bas

Au cours du troisième trimestre, une maison de repos, huit cafés et les tréfonds liés à deux immeubles de bureaux en Belgique, ainsi qu'un terrain aux Pays-Bas ont été désinvestis pour un montant total d'environ 28 millions €.

Compte tenu des actifs cédés précédemment cette année (environ 27 millions €), et les projets cédés après la date de clôture (environ 18 millions €, voir section 2.2), 33 actifs, pour un montant total d'environ 73 millions €, ont été cédés depuis le début de l'année.

	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Immobilier de santé			**10**
Flatel	Bruxelles	13/07/2026	
Parc Imstenrade (terrain)	Heerlen	01/07/2026	
Bureaux			**16**
Egmont I & II (tréfonds)	Bruxelles	06/07/2026	
Réseaux de distribution			**2**
8 cafés	Belgique	Q3 2026	
Total			**28**

2.2. Investissements, réceptions et cessions après le 30 septembre 2026

- 1 nouveau projet de développement en Finlande

Après le 30 septembre 2026, Aedifica s'est engagée à développer une maison de repos en Finlande pour environ 9 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement (en millions €)	Pipeline [1] (en millions €)	Réception	Contrat	Opérateur
Finlande				**-**	**9**			
Järvenpää Tanhumaenpolku	Développement	Järvenpää	06/10/2026	-	9	Q3 2027	15 ans - NN	Mehiläinen
Total				**-**	**9**			

[1] Le montant de cette colonne comprend le budget qu'Aedifica financera.

- 11 réceptions en Allemagne, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne pour 112 millions €

Après le 30 septembre 2026, huit projets de développement, un projet d'extension, un « forward purchase » et une acquisition soumise à des conditions suspensives situés en Allemagne, au Royaume-Uni, en Finlande, en Irlande et en Espagne ont été achevés pour environ 112 millions €.

Immobilier de santé	Type	Localisation	Date	Investissement [1] (en millions €)	Contrat	Opérateur
Allemagne				**20**		
Gevita Residenz	Acquisition [2]	Lörrach	01/11/2026	20	25 ans - NN	Argentum
Royaume-Uni [3]				**22**		
St. Joseph's	Extension	St. Helier	30/10/2026	3	WAULT 21 ans - NNN	Emera
Acomb Manor	Forward purchase	York	16/11/2026	19	30 ans - NNN	North Bay
Finlande				**28**		
Seinäjoki Axel Mörnenkatu	Développement	Seinäjoki	16/10/2026	4	20 ans - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Joensuu Rastilipuntie	Développement	Joensuu	28/10/2026	3	15 ans - NN	Esperi
Oulu Sienikuja	Développement	Oulu	29/10/2026	6	20 ans - NN	Kuurojen palvelusäätiö
Kuopio Pirtinkaari	Développement	Kuopio	16/11/2026	6	15 ans - NN	Attendo
Seinäjoki Pikkukäpälä	Développement	Seinäjoki	16/11/2026	6	15 ans - NN	Attendo
Lappeenranta Ravitie	Développement	Lappeenranta	16/11/2026	3	15 ans - NN	Esperi
Irlande				**27**		
Limerick Cancer Centre	Développement	Limerick	19/10/2026	27	30 ans - NNN	UPMC & Bon Secours
Espagne				**15**		
Alicante	Développement	Valencia	01/11/2026	15	25 ans - NNN	Vivalto
Total				**112**		

[1] Les montants de cette colonne comprennent uniquement les travaux réalisés.
[2] Acquisition soumise à des conditions suspensives, essentiellement de nature administrative.
[3] Les montants en GBP ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

- 18 millions € désinvestis au Royaume-Uni et en France

Après le 30 septembre 2026, trois maisons de repos situées au Royaume-Uni et en France, et deux cafés en Belgique et aux Pays-Bas ont été cédés pour environ 18 millions €.

	Localisation	Date	Prix de vente (en millions €)
Immobilier de santé [1]			**17**
Green Acres Care Home	Leeds	08/10/2026	
Clarendon	Croydon	08/10/2026	
Les Meunières	Lunel	15/10/2026	4
Réseaux de distribution			**1**
2 cafés	Belgique et Pays-Bas	Q4 2026	
Total			**18**

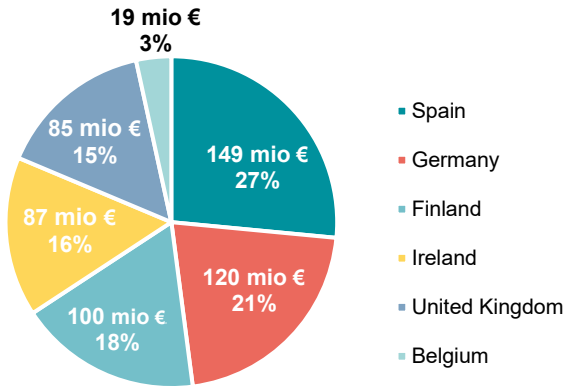
[1] Les montants en GBP ont été convertis en EUR en utilisant le taux de change en vigueur à la date de la transaction.

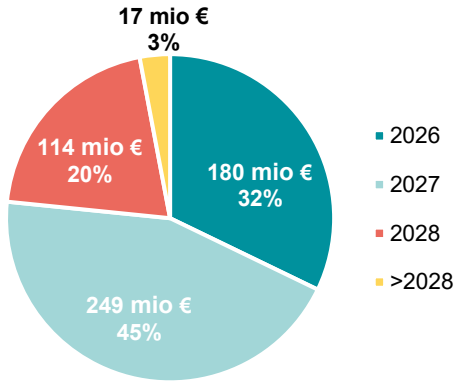
2.3. Programme d'investissement au 30 septembre 2026

Au 30 septembre 2026, Aedifica avait un **programme d'investissement total d'environ 560 millions €**, dont environ 279 millions € ont déjà été dépensés et environ 281 millions € restent à investir (voir Annexe 3 pour un aperçu complet). Les projets ont un **rendement rapporté au coût initial moyen d'environ 5,9 %**.

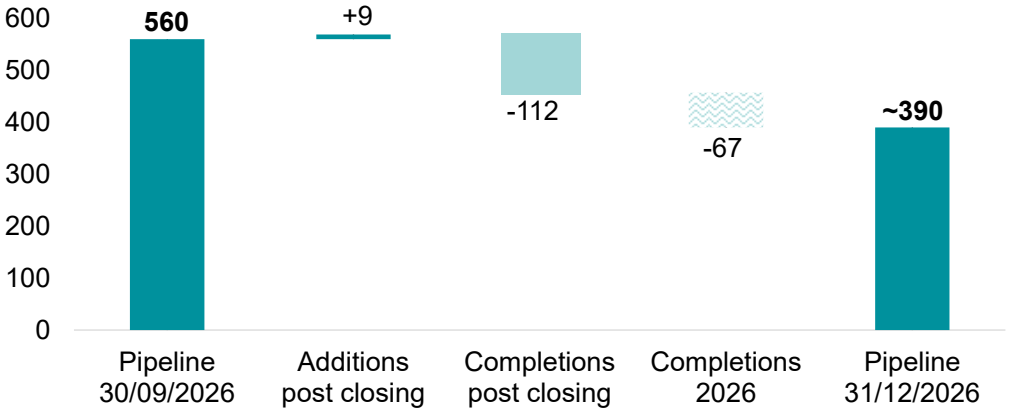
À la suite de l'intégration du pipeline de Cofinimmo, le rendement initial moyen sur coût du pipeline du Groupe a diminué, passant de 6,5 % au 31 décembre 2025 à 5,8 % plus tôt cette année, principalement en raison de certains anciens projets espagnols. L'objectif reste de viser un rendement initial sur coût compris entre 6,5 % - 7 % 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

2.4. Fusion juridique par absorption de Cofinimmo

OPPORTUNITÉ DE CRÉATION DE VALEUR

Au fil des années, Aedifica et Cofinimmo ont constitué des portefeuilles d'immobilier de santé considérables sur des marchés européens clés, s'appuyant sur des locataires solides et de qualité. Reconnaissant cette complémentarité stratégique, Aedifica a estimé qu'un regroupement des deux sociétés pour **créer le leader européen des SIR spécialisées en immobilier de santé** représenterait une opportunité significative de création de valeur. Grâce à une taille accrue, le groupe combiné bénéficierait de perspectives prometteuses en matière de réduction du coût de 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 RÉSULTANT EN L'ACQUISITION DE 80 % 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**, qui a été soutenue à l'unanimité par les conseils d'administration des deux sociétés. Après avoir obtenu les autorisations nécessaires de la part des actionnaires d'Aedifica et des différentes autorités de la concurrence compétentes[10] en 2025, l'Autorité belge de la concurrence (ABC) a approuvé l'opération en janvier 2026, à condition qu'Aedifica cède 300 millions € d'actifs belges dans le secteur de la santé sur plusieurs années. Pendant la période d'acceptation, allant 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. À la suite de quoi, 30.312.595 actions ont été apportées à l'offre d'échange, Aedifica acquérant ainsi 79,57 % des actions de Cofinimmo.

FUSION PAR ABSORPTION ET RETRAIT DE LA COTATION DE COFINIMMO

Faisant suite à l'offre d'échange réussie, Aedifica a initié une fusion par absorption de Cofinimmo, tout en entamant le processus d'intégration des équipes et des portefeuilles au sein d'une plateforme unique. La fusion a été approuvée par les assemblées générales extraordinaires d'Aedifica et de Cofinimmo des 12 et 30 juin 2026, respectivement, celle-ci étant effective depuis le 1er juillet 2026 à 00h00 CET. Faisant suite à la finalisation de la fusion juridique, Cofinimmo a été retirée de la cotation d'Euronext, ce qui a mené à l'échange automatique de 7.775.000 actions Cofinimmo restantes « free float » en nouvelles actions Aedifica selon un ratio d'échange de 1,1784[11]. Par conséquent, 9.162.060 nouvelles actions Aedifica ont été émises (voir section 3.3.), portant le nombre total d'actions Aedifica à environ 92.632.604. Toutes les actions seront assorties du coupon n° 37 et suivants, donnant droit à l'actionnaire au dividende intégral pour l'exercice 2026.

Toutes les informations relatives à cette transaction sont disponibles sur le site Internet d'Aedifica.

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

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

3. Gestion des ressources financières

3.1. Dettes financières

Au cours des neuf premiers mois de 2026, Aedifica a renforcé ses ressources financières en contractant des lignes de crédit bancaires à long terme pour un montant total de 985 millions € (refinancement anticipé et nouveaux financements), avec des échéances comprises entre cinq et sept ans. Ce montant comprend une ligne de crédit syndiquée « sustainability-linked » renouvelable de 620 millions € avec un terme de 5 ans. Enfin, des lignes de crédit bancaires de 425 millions € ont été prolongées d'une année supplémentaire jusqu'en 2028, 2029 ou 2031.

Par ailleurs, en novembre 2026, le Groupe a réalisé avec succès une émission obligataire durable de 500 millions €, renforçant la trésorerie du Groupe et allongeant la durée moyenne de la dette. Le produit sera utilisé pour (re)financer des actifs respectueux de l'environnement tels que définis dans le Sustainable Finance Framework de la Société – qui a été mis à jour en septembre 2026 (voir section 6.2) – et pour refinancer les échéances de dette à venir.

Le 30 septembre 2026, le montant total des billets de trésorerie à court terme s'élève à 960 millions € (hors découverts), garantis par des lignes de crédit engagées en cas de non-renouvellement.

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

Dette financière (en millions €) [1]	Financements confirmés		Billets de trésorerie à court terme [2]
	Lignes	Utilisation	
31/12/2026	70	70	887
31/12/2027	911	690	80
31/12/2028	1.724	1.273	-
31/12/2029	563	220	-
31/12/2030	1.303	886	-
31/12/2031	1.871	992	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	297	147	-
Dette totale au 30 septembre 2026	**6.834**	**4.328**	**967**

[1] Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur base du taux de change du 30 septembre 2026 (0,85441 EUR/GBP).
[2] Y compris les découverts.

Au 30 septembre 2026, la durée résiduelle moyenne pondérée de la dette financière engagée est de 3,1 ans et s'élève à 6.834 millions €. Les financements confirmés disponibles s'élèvent à 2.506 millions €. Après déduction des billets de trésorerie à court terme et des découverts, les liquidités disponibles sont de 1.540 millions €.

Les prêts à long terme contractés dans le cadre du Sustainable Finance Framework (cadre de financement durable) d'Aedifica ou liés à des indicateurs clés de performance de durabilité s'élèvent à 4.245 millions € (62 % des lignes de crédit engagées). Par ailleurs, tous les billets de trésorerie à court terme (30 septembre 2026 : 960 millions €) sont durables, soulignant la volonté du Groupe de diversifier davantage ses sources de financement et d'intégrer des critères ESG dans sa politique financière.

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

Au 30 septembre 2026, 90,2 % de la dette financière est couverte contre les risques de taux d'intérêt, ce qui correspond au rapport entre la somme de la dette à taux fixe et le montant nominal des dérivés financiers, divisé par la dette financière totale. La durée résiduelle moyenne pondérée de couverture est de 3,1 ans.

Dans le cadre de sa politique financière, Aedifica vise à maintenir son taux d'endettement inférieur à 45 %. Au 30 septembre 2026, le taux d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 42,1 %.

3.2. Notation financière

En octobre 2026, Moody's Ratings a annoncé avoir attribué pour la première fois une **notation d'émetteur A3** à Aedifica, avec une **perspective stable**. Les obligations senior non garanties d'Aedifica représentant un montant total de 1.500 millions € se sont également vu attribuer une notation A3.

La notation d'émetteur A3 reflète la position de leader d'Aedifica en tant que plateforme immobilière européenne cotée en bourse spécialisée dans le secteur de la santé. Moody's souligne que la notation d'Aedifica s'appuie sur des taux d'occupation élevés, des baux à long terme, des flux de trésorerie hautement prévisibles, une politique financière rigoureuse et un accès éprouvé aux financements. La perspective stable reflète l'anticipation selon laquelle le groupe maintiendra de solides performances opérationnelles au cours des 12 à 18 prochains mois, tout en conservant sa politique financière actuelle, grâce à des actifs de haute qualité, à une politique rigoureuse en matière d'investissements et à une forte visibilité sur les flux de trésorerie.

En juillet 2026, S&P Global a reconfirmé les notations de crédit d'Aedifica, soit BBB+ à long terme et A-2 à court terme, et a maintenu sa perspective stable.

Le rapport sur la notation financière d'Aedifica est disponible sur notre site Internet.

3.3. Capitaux propres

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

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

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

4. Synthèse des résultats consolidés au 30 septembre 2026

4.1. Patrimoine au 30 septembre 2026

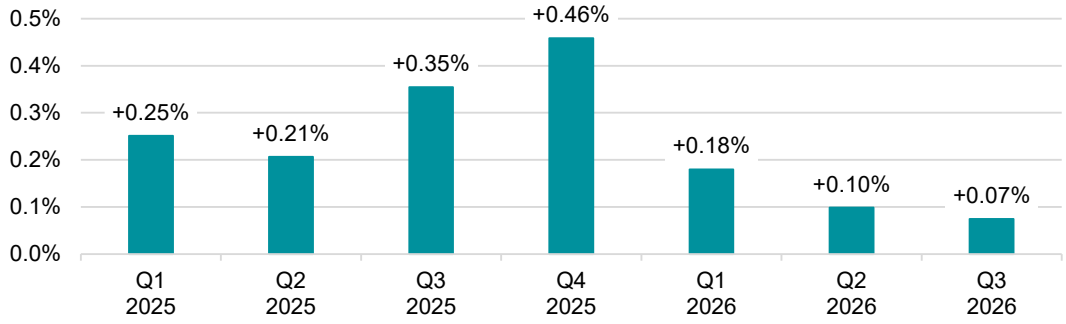
Au cours des neuf premiers mois de 2026, la **juste valeur du portefeuille immobilier*[12] d'Aedifica** a augmenté d'environ 6.302 millions €, passant de 6.285 millions € à 12.587 millions €. Cette valeur de 12.587 millions € comprend le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* (12.221 millions €) et les projets de développement (366 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 la juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+30,7 millions €, ou +0,5 % sur les neuf premiers mois). La variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation[13], estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante[14] :

Immobilier de santé : +40,0 millions €
- Belgique : -1,2 million €
- Allemagne : -0,9 million €
- Pays-Bas : +17,9 millions €
- Royaume-Uni : +24,1 millions €
- Finlande : -2,9 millions €
- Irlande : +1,5 million €
- Espagne : +3,7 millions €
- France : -2,7 millions €
- Italie : +0,4 million €

Bureaux : -7,5 millions €

Réseaux de distribution : -1,7 million €

Après quatre trimestres consécutifs de valorisations positives du portefeuille en 2025, et en tenant compte de tous les segments de l'ancien portefeuille de Cofinimmo, les valorisations des experts des immeubles de placement en exploitation sont restées positives et ont augmenté de 0,07 % au troisième trimestre et de 0,43 % depuis le début de l'année (à périmètre constant, hors impact de la conversion des devises)[15]. Les augmentations les plus significatives de la valorisation du portefeuille ont été observées au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et en Espagne. Ces augmentations sont principalement dues à l'indexation des loyers et une meilleure couverture des loyers, ce qui a eu un impact positif sur la juste valeur.



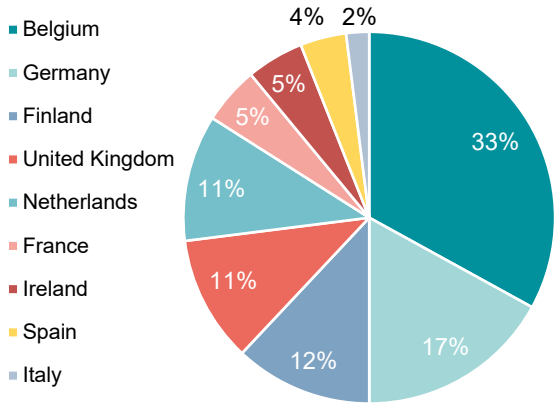
Évolution des valorisations d'experts par trimestre à périmètre constant (en %)

[12] Voir tableau en Annexe 4.1 « Immeubles de placement ».

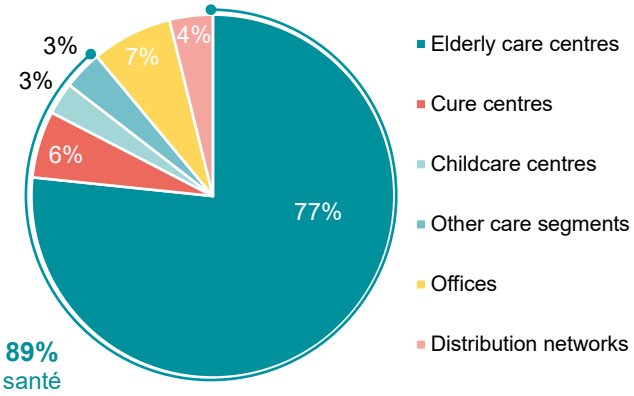
[13] Y compris les gains et pertes sur les acquisitions et les actifs détenus en vue de la vente*.

[14] La juste valeur des actifs pris en compte pour l'intégration de Cofinimmo correspond aux justes valeurs déterminées par les experts évaluateurs 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.

[15] 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 depuis le 1er trimestre 2026.



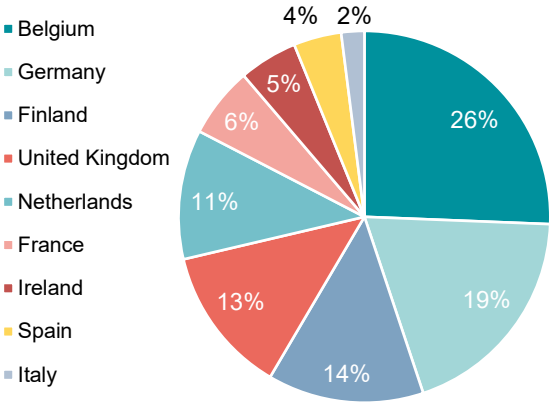
Répartition géographique du portefeuille total [16]
(en juste valeur)



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

Au 30 septembre 2026, le **portefeuille total** d'Aedifica (comprenant l'immobilier de santé, les bureaux et les réseaux de distribution) comprenait 1.721 sites, d'une surface bâtie totale d'environ 4.656.400 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 de la Société est de 15 ans.

Le **segment « santé »** du portefeuille immobilier d'Aedifica comprenait 930 établissements de soins, d'une capacité totale de 67.700 résidents et près de 13.000 enfants, et d'une superficie totale d'environ 4.128.500 m². Le portefeuille santé affiche un **taux d'occupation global** de 99,7 % (calculé selon la méthodologie EPRA). La **durée moyenne pondérée des baux** (WAULT) pour le portefeuille santé de la Société est de 16 ans.



Répartition géographique du portefeuille santé [17]
(en juste valeur)

[16] Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*, à l'exclusion des droits d'utilisation des terrains (12.142 millions €).
[17] Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*, à l'exclusion des droits d'utilisation des terrains (10.801 millions €).

4.2. Rendement brut par type de bien et par pays

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

Situation au 30 septembre 2026	Nombre de sites	Juste valeur (x 1.000 €)	Loyers contractuels annuels (x 1.000 €)	Rendement brut [1] (%)
Immobilier de santé	**930**	**10.801.406**	**654.527**	**6,1%**
Belgique	159	2.768.180	168.427	6,1%
Allemagne	156	2.078.720	118.429	5,7%
Pays-Bas	112	1.218.120	77.655	6,4%
Royaume-Uni [2]	118	1.388.960	89.934	6,5%
Finlande	256	1.468.570	87.666	6,0%
Irlande	30	550.355	31.769	5,8%
Espagne	38	448.641	24.739	5,5%
France	53	663.110	43.558	6,6%
Italie	8	216.750	12.349	5,7%
Bureaux	**23**	**872.751**	**55.325**	**6,3%**
Réseaux de distribution	**768**	**467.736**	**34.491**	**7,4%**
Immeubles de placement en exploitation [3]	**1.721**	**12.141.893**	**744.343**	**6,1%**
Projets de développement [4]	-	366.014	-	-
Droits d'utilisation sur terrains	-	79.274	-	-
Immeubles de placement [3]	**-**	**12.587.181**	**-**	**-**

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

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

[2] Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 septembre 2026 (0,85441 EUR/GBP).

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

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

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

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

4.3. Résultats consolidés[18]

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1.000 €)	30/09/2026	30/09/2025
Revenus locatifs	476.665	271.791
Reprises des loyers cédés et escomptés	340	0
Charges relatives à la location	265	-436
Résultat locatif net	477.270	271.355
Charges opérationnelles*	-62.379	-35.551
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	414.891	235.804
Marge d'exploitation (%)*	*86,9%*	*86,9%*
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-60.536	-41.030
Impôts	-13.534	-8.323
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises relatifs à l'EPRA Earnings	11	-191
Intérêts minoritaires relatifs à l'EPRA Earnings	-20.869	-435
EPRA Earnings* (part du groupe)	**319.963**	**185.825**
Dénominateur (IAS 33)	77.610.913	47.550.119
EPRA Earnings* (part du groupe) par action (€/action)	**4,12**	**3,91**
EPRA Earnings*	319.963	185.825
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	50.473	-10.508
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	33.162	47.921
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.269	-11.485
Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Réductions de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill	300.506	0
Ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels	-7.156	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-20.069	-17.409
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence relatifs aux ajustements ci-dessus	-3.297	-162
Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	6.189	-66
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	**681.040**	**194.116**
Dénominateur (IAS 33)	77.610.913	47.550.119
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	**8,78**	**4,08**

À la suite de l'acquisition de Cofinimmo le 10 mars 2026, le compte de résultats consolidé tient désormais compte de la contribution de Cofinimmo aux résultats du Groupe, à hauteur de 205 jours, pour les neuf premiers mois de l'année.

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 (15,6 millions € au cours des neuf premiers mois de 2026). Ces éléments n'ont aucun impact financier.

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

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) pour les neuf premiers mois de l'exercice 2026 (1er janvier 2026 – 30 septembre 2026) s'élevait à 476,7 millions €, soit une augmentation d'environ 75 % par rapport au chiffre d'affaires au 30 septembre 2025 (271,8 millions €).

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

Revenus locatifs consolidés (x 1.000 €)	2026.01 - 2026.03	2026.04 - 2026.06	2026.07 – 2026.09	2026.01 - 2026.09	2025.01 - 2025.09	Var. (%) à périmètre constant* [1]	Var. (%) [2]
Immobilier de santé	**108.371**	**157.920**	**163.409**	**429.700**	**271.791**	**+2,2%**	**58,1%**
Belgique	24.053	41.231	42.954	108.238	54.584	+2,2%	98,3%
Allemagne	19.834	29.257	29.158	78.249	48.382	+1,8%	61,7%
Pays-Bas	12.741	18.774	19.153	50.668	30.709	+4,9%	65,0%
Royaume-Uni	21.842	21.150	23.811	66.803	67.871 [3]	+4,6%	-1,6%
Finlande	18.322	20.100	20.552	58.974	52.122	+0,6%	13,1%
Irlande	6.475	7.729	7.788	21.992	17.827	+2,3%	23,4%
Espagne	1.683	5.812	6.042	13.537	296	+3,4%	4.473,3%
France	2.659	10.877	10.881	24.417	-	+0,4%	-
Italie	762	2.990	3.070	6.822	-	-0,7%	-
Bureaux	**2.965**	**12.413**	**12.422**	**27.800**	**-**	**-0,6%**	**-**
Réseaux de distribution	**2.101**	**8.543**	**8.521**	**19.165**	**-**	**+2,7%**	**-**
Total	**113.437**	**178.876**	**184.352**	**476.665**	**271.791**	**+2,0%**	**75,4%**

[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 des neuf mois 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 valeurs des segments et pays qui ne faisaient pas partie du portefeuille d'Aedifica au cours des neuf premiers mois de 2025 ne sont pas incluses.

[3] Les neuf premiers mois de 2025 comprennent des loyers conditionnels à caractère exceptionnel ('one-off') et non récurrent.

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

La variation des revenus locatifs à périmètre constant* de 2,0 % se ventile en +1,9 % d'indexation des loyers, +0,3 % en réversion de loyers et loyers conditionnels et -0,2 % en fluctuation des taux de change. Le rattrapage historique relatif aux loyers conditionnels reçus en 2025 est exclu du calcul de la variation à périmètre constant.

Après déduction des **reprises des loyers cédés et escomptés** (0,3 million €) et des **charges relatives à la location** (0,3 million €), qui sont positives grâce à la reprise des provisions des exercices antérieurs, le **résultat locatif net** s'élève à 477,3 millions € (+76 % par rapport au 30 septembre 2025).

Le **résultat immobilier** atteint 477,7 millions € (30 septembre 2025 : 271,8 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 456,7 millions € (30 septembre 2025 : 262,7 millions €), soit une marge opérationnelle* de 95,7 % (30 septembre 2025 : 96,8 %).

Après déduction des frais généraux de 41,6 millions € (30 septembre 2025 : 26,4 millions €), et en tenant compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** a augmenté de 76 % pour atteindre 414,9 millions € (30 septembre 2025 : 235,8 millions €). Cela représente une **marge d'exploitation*** de 86,9 % (30 septembre 2025 : 86,9 %). En utilisant une autre méthode de calcul pour obtenir un compte de résultats plus normalisé (qui n'exclurait pas les éléments fiscaux antérieurs à la période d'acquisition tels que repris dans le compte de résultats de Cofinimmo), la marge d'exploitation descendrait à environ 85,5 %.

Compte tenu des flux de trésorerie générés par les instruments de couverture, les **charges d'intérêts nettes** d'Aedifica s'élèvent à 58,1 millions € (30 septembre 2025 : 37,9 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 60,5 millions € (30 septembre 2025 : 41,0 millions €).

Les **impôts** se composent d'impôts courants, d'impôts différés, de la taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement et de l'exit tax. Conformément au régime fiscal belge particulier des SIR, les impôts inclus dans l'EPRA Earnings* (30 septembre 2026 : une charge de 13,5 millions € ; 30 septembre 2025 : une charge de 8,3 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. Aedifica bénéficie du régime REIT en Belgique, au Royaume-Uni, en Espagne et en France. La distribution du dividende intra-groupe provenant du REIT britannique, ainsi que le précompte mobilier y afférent, devraient avoir lieu au cours du dernier trimestre de l'année.

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

Les **intérêts minoritaires** comprennent principalement les actionnaires minoritaires de Cofinimmo SA jusqu'au 30 juin 2026, et ont diminué à la suite de la fusion et de la radiation de la cotation de Cofinimmo le 1er juillet 2026.

L'**EPRA Earnings*** (voir Annexe 4.6.1) atteint 320,0 millions € (30 septembre 2025 : 185,8 millions €), soit 4,12 € par action (30 septembre 2025 : 3,91 € 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 des augmentations de capital du 10 mars 2026 et du 1er juillet 2026. Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la moyenne pondérée du nombre d'actions au cours de l'année 2026, en tenant compte des augmentations de capital du 10 mars et du 1er juillet dans le cadre de la fusion par absorption de Cofinimmo.

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

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

[1] Ce tableau présente des projections à partir du quatrième trimestre de 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 (comptabilisée conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisée conformément à la norme IAS 39), des autres résultats sur le portefeuille et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Sur les neuf premiers mois de 2026, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement**[19] combinée représente une augmentation de 33,2 millions € sur la période écoulée (30 septembre 2025 : une augmentation de 47,9 millions €).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures à 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 30 septembre 2026 représente un revenu de 50,5 millions € (30 septembre 2025 : une charge de 10,5 millions €).
- Le **résultat sur vente d'immeubles de placement** (30 septembre 2026 : gain de 1,3 million € ; 30 septembre 2025 : perte de 11,5 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 20,1 millions € au 30 septembre 2026 contre une charge de 17,4 millions € au 30 septembre 2025) résultent de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40.
- **Réductions de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill** (gain de 300,5 millions € au 30 septembre 2026).
- Les **ajustements liés aux éléments non opérationnels et exceptionnels** résultant de l'intégration de Cofinimmo et des coûts y afférents sont de 7,2 millions €.

Compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du Groupe)** s'élève à 681,0 millions € (30 septembre 2025 : 194,1 millions €). Le résultat de base par action (« basic earnings per share », tel que défini par la norme IAS 33), est de 8,78 € (30 septembre 2025 : 4,08 €).

4.4. Actif net par action

Au 30 septembre 2026, l'actif net (NAV) par action, calculé sur la base de la juste valeur des immeubles de placement, s'élevait à 78,93 € (31 décembre 2025 : 77,05 € par action[20]). L'actif net par action, selon les normes IFRS, est calculé en divisant les capitaux propres par le nombre total d'actions donnant droit à un dividende à la date de clôture.

Nombre d'actions	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
Nombre total d'actions cotées en bourse	92.632.604	47.550.119	47.550.119
Nombre total d'actions propres	104	855	855
Nombre d'actions en circulation après déduction des actions propres.	92.632.500	47.549.264	47.549.264
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	77.610.913	47.550.119	47.550.119
Nombre de droits au dividende [21]	92.632.604	47.550.119	47.550.119

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

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

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

5. Perspectives et dividende

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.

Malgré un environnement macroéconomique volatil dû à une inflation élevée, des taux d'intérêt en augmentation et la situation géopolitique actuelle, Aedifica a à nouveau affiché des résultats solides tout au long du trimestre. Ces résultats permettent au conseil d'administration d'Aedifica de réitérer ses perspectives pour 2026. Sur la base des informations actuellement disponibles et le portefeuille immobilier projeté, et sous réserve de toute évolution imprévue, les revenus locatifs pour l'exercice 2026 devraient atteindre 656 millions €, et par conséquent un EPRA Earnings* de 436 millions €, soit 5,35 € par action. En outre, le conseil d'administration confirme ses prévisions en matière de dividende avec un dividende de 4,20 € (brut) par action, payable en mai 2027.

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

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

Après neuf mois, l'EPRA Earnings* est légèrement supérieur au budget.

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

6. Durabilité

6.1. Aedifica améliore encore son score GRESB

L'entreprenariat durable est profondément ancré dans l'ADN d'Aedifica. Pour soutenir ses ambitions à long terme en matière de durabilité, le Groupe a défini une feuille de route visant à atteindre la neutralité carbone en matière d'émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2050. Cette feuille de route permet à Aedifica de mener des actions ciblées pour atteindre ses objectifs en termes de durabilité, tout en créant de la valeur pour les résidents, les opérateurs, les communautés et les investisseurs. En 2025, l'intensité énergétique nette du portefeuille a baissé de 4 % pour s'établir à 148 kWh/m², ce qui place la société en bonne voie pour atteindre son objectif de 130 kWh/m² pour 2030.

Les efforts d'Aedifica en matière de durabilité portent leurs fruits, comme en témoignent les notes attribuées au Groupe en 2026.

Lors de sa septième participation au GRESB[22], Aedifica a obtenu un score de 79,3/100 pour l'année de référence 2025. Comparé au score de 75,4/100 obtenu l'année dernière, Aedifica a enregistré une belle progression. Dans le même temps, la moyenne générale GRESB a augmenté de 1,9 point et s'établit à 80,9/100. Les progrès réalisés par le Groupe reflètent son engagement ferme en faveur de la durabilité et de la création de valeur à long terme.

La note MSCI ESG d'Aedifica a également été maintenue à « AAA » et la note de risque Sustainalytics ESG se maintient à 13,2 (risque faible).

Par ailleurs, le reporting d'Aedifica en 2025 sur ses efforts en matière de durabilité (publié dans le rapport annuel de mars 2026 et le rapport sur les données environnementales de juin 2026) a reçu le « EPRA sBPR Gold Award » pour la septième année consécutive.

Visitez le site Internet d'Aedifica pour en savoir plus sur nos scores de durabilité.

6.2. Sustainable Finance Framework

En 2020, Aedifica a développé son Sustainable Finance Framwork (cadre de financement durable) afin d'attirer des fonds spécifiques pour (re)financer des actifs et/ou des investissements et soutenir sa stratégie et ses engagements en matière de durabilité. En septembre 2026, Aedifica a renouvelé son Sustainable Finance Framework. Le Sustainable Finance Framework s'est vu attribuer un Sustainability Quality score SQS2 (très bien) dans le Second Party Opinion de Moody's Ratings, soulignant la qualité et la pertinence du cadre de financement.

Le Sustainable Finance Framework et le Second Party Opinion sont disponibles sur notre site Internet.

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

7. Calendrier financier[23]

Calendrier financier	
Communiqué annuel 31/12/2026	17/02/2027 – 07:30 CEST
Rapport annuel 2026	Mars 2027
Résultats intermédiaires au 31/03/2027	27/04/2027 – 17:40 CEST
Assemblée générale ordinaire 2027	11/05/2027
Paiement du dividende relatif à l'exercice 2026	Mai 2027
Résultats semestriels 30/06/2027	28/07/2027 – 07:30 CEST
Résultats intermédiaires au 30/09/2027	26/10/2027 – 17:40 CEST

8. Gouvernance d'entreprise

Le 18 novembre 2026, le conseil d'administration a approuvé le transfert du siège social d'Aedifica. Par conséquent, l'adresse officielle de la Société est désormais 270 Avenue de Tervueren, à 1150 Bruxelles.



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



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

[23] Ces dates sont sous réserve de modification.

À propos d'Aedifica

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier de santé européen et plus particulièrement dans l'immobilier destiné aux soins aux personnes âgées. Aedifica a développé un portefeuille dont la valeur totale s'élève à environ 12,6 milliards €, réparti 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 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. Aedifica fait également partie des indices EPRA, Stoxx Europe 600 et GPR. Sa capitalisation boursière était d'environ 6,1 milliards € au 17 novembre 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



Lynn Nachtergaele
Group Investor Relations Manager

T +32 2 626 07 70
lynn.nachtergaele@aedifica.eu

www.aedifica.eu

Annexes

1. Compte de résultats consolidé[24]

(x 1.000 €)		30/09/2026	30/09/2025
I.	Revenus locatifs	476.665	271.791
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	340	0
III.	Charges relatives à la location	265	-436
Résultat locatif net		**477.270**	**271.355**
IV.	Récupération de charges immobilières	55	0
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20.173	7.671
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-75	0
VII.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-20.237	-7.678
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	524	444
Résultat immobilier		**477.710**	**271.792**
IX.	Frais techniques	-5.065	-2.016
X.	Frais commerciaux	-2.515	0
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-990	-35
XII.	Frais de gestion immobilière	-10.828	-5.566
XIII.	Autres charges immobilières	-1.644	-1.437
Charges immobilières		**-21.042**	**-9.054**
Résultat d'exploitation des immeubles		**456.668**	**262.738**
XIV.	Frais généraux de la société	-41.578	-26.387
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-199	-547
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		**414.891**	**235.804**
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.269	-11.485
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	33.162	47.921
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	293.350	0
Résultat d'exploitation		**742.672**	**272.240**
XX.	Revenus financiers	6.593	1.112
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-58.103	-37.927
XXII.	Autres charges financières	-9.026	-4.215
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	50.473	-10.508
Résultat financier		**-10.063**	**-51.538**
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-3.286	-353
Résultat avant impôt		**729,323**	**220.349**
XXV.	Impôts des sociétés et impôts différés	-33.609	-25.468
XXVI.	Exit tax	6	-264
Impôt		**-33.603**	**-25.732**
Résultat net		**695.720**	**194.617**
Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires	14.680	501
	Part du groupe	**681.040**	**194.116**
Résultat de base par action (€)		8,78	4,08
Résultat dilué par action (€)		8,78	4,08

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

2. Bilan consolidé[25]

ACTIF (x 1.000 €)		30/09/2026	31/12/2025
I.	**Actifs non courants**		
A.	Goodwill	59.748	59.748
B.	Immobilisations incorporelles	1.599	589
C.	Immeubles de placement	12.541.814	6.215.599
D.	Autres immobilisations corporelles	5.682	3.461
E.	Actifs financiers non courants	152.293	40.912
F.	Créances de location-financement	187.222	0
G.	Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H.	Actifs d'impôts différés	11.464	883
I.	Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	34.038	22.049
Total actifs non courants		**12.993.860**	**6.343.241**
II.	**Actifs courants**		
A.	Actifs détenus en vue de la vente	45.367	69.622
B.	Actifs financiers courants	3.427	0
C.	Créances de location-financement	5.008	0
D.	Créances commerciales	70.551	17.469
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	22.020	9.074
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	42.989	21.952
G	Comptes de régularisation	41.266	15.765
Total actifs courants		**230.628**	**133.882**
TOTAL DE L'ACTIF		**13.224.488**	**6.477.123**

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

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF (x 1.000 €)		30/09/2026	31/12/2025
CAPITAUX PROPRES			
I.	**Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère**		
A.	Capital	2.362.654	1.203.638
B.	Primes d'émission	3.769.669	1.719.001
C.	Réserve	497.716	496.627
	a. Réserve légale	*0*	*0*
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	*452.248*	*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	*1.959*	*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	*94.702*	*44.949*
	f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires	*185*	*82*
	g Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger	*14.758*	*-4.730*
	h. Réserve pour actions propres	*635*	*-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	*-168.758*	*-84.884*
	m. Autres réserves	*1.418*	*0*
	n. Résultat reporté des exercices antérieurs	*95.413*	*135.817*
	o. Réserve de la quote-part du résultat net et des autres éléments du résultat global de participations comptabilisées selon la méthode de mise en équivalence	*5.519*	*5.992*
D.	Résultat net de l'exercice	681.040	244.434
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		**7.311.079**	**3.663.700**
II.	**Intérêts minoritaires**	**83.841**	**5.605**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**7.394.920**	**3.669.305**
PASSIF			
I.	**Passifs non courants**		
A.	Provisions	26.755	0
B.	Dettes financières non courantes	3.630.196	1.933.720
	a. Établissements de crédit	1.895.851	1.142.383
	c. Autres	1.734.345	791.337
C.	Autres passifs financiers non courants	133.914	95.577
	a. Instruments de couvertures autorisés	6.136	6.963
	b. Autres	127.778	88.614
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	248.068	159.603
Total des passifs non courants		**4.038.933**	**2.188.900**
II.	**Passifs courants**		
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières courantes	1.581.990	551.287
	a. Établissements de crédit	501.490	67.287
	c. Autres	1.080.500	484.000
C.	Autres passifs financiers courants	4.363	3.191
	a. Instruments de couverture autorisés	0	0
	b. Autres	4.363	3.191
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	160.903	47.434
	a. Exit tax	55	82
	b. Autres	160.848	47.352
E.	Autres passifs courants	0	0
F.	Comptes de régularisation	43.379	17.006
Total des passifs courants		**1.790.635**	**618.918**
TOTAL DU PASSIF		**5.829.568**	2.807.818
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**13.224.488**	**6.477.123**

3. Aperçu du programme d'investissement

Programme d'investissement (en millions €) [1]	Opérateur	Budget actuel	Invest. au 30/09/2026	Invest. futurs
Projets en cours		**487**	**279**	**208**
Réception 2026		**122**	**111**	**11**
BE		**2**	**1**	**2**
Belsele	Orelia	2	1	2
DE		**5**	**5**	**0**
Am Parnassturm	Vitanas	5	5	0
UK		**19**	**19**	**1**
The Mount	Hamberley Care Homes	16	15	1
St. Joseph's [2]	Emera	3	3	0
FI		**40**	**33**	**7**
Finland – pipeline 'elderly care homes'	Multiple tenants	28	23	5
Finland – pipeline 'childcare centres'	Multiple tenants	2	2	1
Finland – pipeline 'other'	Multiple tenants	10	9	1
IE		**27**	**26**	**1**
Limerick cancer centre [2]	UPMC & Bon Secours	27	26	1
ES		**28**	**28**	**0**
Alicante [2]	Vivalto	15	15	0
Castellón de la Plana	Vivalto	13	13	0
Réception 2027		**234**	**118**	**116**
DE		**73**	**53**	**20**
North Rhine-Westphalia	Compassio	44	38	6
Seniorenquartier Gummersbach [3]	Specht Gruppe	29	14	14
UK		**13**	**6**	**7**
Lavender Villa	Emera	7	2	5
Ashurst Park	Bondcare	6	3	3
FI		**60**	**24**	**36**
Finland – pipeline 'elderly care homes'	Multiple tenants	55	21	34
Finland – pipeline 'other'	Multiple tenants	5	3	2
IE		**61**	**10**	**51**
Crumlin	Bartra Healthcare	36	4	31
Kilcoole	Muskerry	25	5	19
ES		**28**	**26**	**3**
Oviedo	Amavir	14	12	2
Santa Cruz de Tenerife	Domus Vi	14	14	1
Réception 2028		**114**	**50**	**64**
DE		**22**	**2**	**20**
Stadtlohn [3]	Specht Gruppe	22	2	20
ES		**92**	**48**	**44**
Córdoba	Amavir	17	12	6
Gandía	Novaedat	13	2	11
Ourense	Domus Vi	13	11	3
Palma de Mallorca	Emera	21	18	3
Salamanca Raimundo	Neurocare Home	13	1	12
Seville	Reifs	15	4	11
Réception 2030		**17**	**1**	**16**
BE		**17**	**1**	**16**
Coham	Clariane	17	1	16
Forward purchases & acquisitions soumises à conditions suspensives		**73**	**0**	**73**
Réception 2026		**58**	**0**	**58**
DE		**20**	**0**	**20**
Gevita Residenz [2]	Argentum	20	0	20
UK		**38**	**0**	**38**
Bowburn Manor	North Bay	19	0	19
Acomb Manor [2]	North Bay	19	0	19
Réception 2027		**15**	**0**	**15**
UK		**15**	**0**	**15**
Homefield	Emera	15	0	15
PROGRAMME TOTAL D'INVESTISSEMENT au 30/09/2026		**560**	**279**	**281**

[1] Les informations dans ce tableau ont fait l'objet d'arrondis. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total indiqué. Les montants en GBP ont été convertis en EUR sur la base du taux de change du 30 septembre 2026 (0,85441 EUR/GBP).
[2] Ce projet a été achevé après le 30 septembre 2026 (voir section 2.2).
[3] Bien qu'encore en cours de construction, les projets de développement génèrent souvent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique pourquoi les montants d'investissement estimés peuvent différer de ceux mentionnés précédemment.

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

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). 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 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 afin de donner l'information la plus pertinente au lecteur.

(x 1.000 €)	30/09/2026	31/12/2025
Immeubles de placement en exploitation	12.096.526	6.022.722
+ Actifs détenus en vue de la vente	45.367	69.622
+ Droits d'utilisation sur terrains	79.274	78.920
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	**12.221.167**	**6.171.264**
+ Projets de développement [1]	366.014	113.957
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	**12.587.181**	**6.285.221**

[1] La réserve foncière (36.800 k€) n'apparaît plus comme une catégorie distincte, mais est désormais intégrée dans la rubrique « projets de développement ». La présentation des chiffres de 2025 (réserve foncière : 11.606 k€) a également été adaptée afin de faciliter la comparabilité.

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 - 30/09/2026	01/01/2025 - 30/09/2025
Revenus locatifs	542.766	531.901
- Effet des variations de périmètre	-14.482	-14.094
= Revenus locatifs à périmètre constant*	**528.284**	**517.807**

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

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 et utilisées) pour quantifier le coût de sa dette financière, ces indicateurs de performance ne sont toutefois pas définis dans les normes IFRS. Ils représentent les charges d'intérêt nettes annualisées déduction faite des intérêts refacturés et de la norme IFRS 16 (et les commissions sur les lignes de crédit non utilisées et utilisées) divisées par la dette financière moyenne pondérée.

(x 1.000 €)	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Dette financière moyenne pondérée (a)	4.514.711	2.459.590
XXI. Charges d'intérêts nettes	-58.103	-50.236
Intérêts refacturés (inclus dans XX. Revenus financiers)	0	0
Charges d'intérêts relatives aux dettes de leasing comptabilisées conformément à IFRS 16	1.375	1.593
Charges d'intérêts nettes annualisées (b)	-75.845	-48.643
Coût moyen de la dette* (b)/(a)	**1.7%**	**2.0%**
Commission sur les lignes de crédit non utilisées (inclus dans XXII. Autres charges financières)	-6.057	-3.902
Commission sur les lignes de crédit utilisées (inclus dans XXII. Autres charges financières)	-81	0
Charges d'intérêts nettes annualisées (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées et utilisées) (c)	-84.052	-52.545
Coût moyen de la dette* (y compris la commission sur les lignes de crédit non utilisées et utilisées) (c)/(a)	**1,9%**	**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 du « Résultat d'exploitation avant résultat sur le portefeuille » (lignes I à XV du compte de résultats 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 €)	**01/10/2025 - 30/09/2026**	**01/01/2025 - 31/12/2025**
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) [1]	624.745	312.073
XXI. Charges d'intérêts nettes (TTM) [1]	-83.976	-50.236
Taux de couverture des intérêts* ou Interest Cover Ratio* (ICR)	**7,4**	**6,2**

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

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 l'EBITDA des douze derniers mois écoulés (TTM) (dénominateur). L'appellation EBITDA désigne le résultat d'exploitation (résultat opérationnel) avant le résultat sur le portefeuille (y compris les produits d'intérêts provenant des contrats de location-financement), augmenté des dépréciations et des amortissements.

(x 1.000 €)	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Dettes financières non courantes et courantes	5.212.186	2.485.007
- Trésorerie et équivalents de trésorerie	-42.989	-21.952
Dette nette (IFRS)	**5.169.197**	**2.463.055**
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (TTM) [1]	**624.745**	**312.073**
+ Amortissements sur autres immobilisations (TTM) [1]	3.307	2.508
EBITDA (IFRS)	**628.052**	**314.581**
Dette nette / EBITDA	**8,2**	**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.

4.6. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance visant à standardiser le reporting afin d'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*	30/09/2026	30/09/2025
x 1.000 €		
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	**681.040**	**194.116**
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	-33.162	-47.921
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-1.269	11.485
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
(v) Réductions de valeur sur le goodwill, dépréciation PPA et badwill	-300.506	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-50.473	10.508
(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	7.156	0
(x) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	20.069	17.409
(xi) Ajustements (i) à (x) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	3.297	162
(xii) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	-6.189	66
Arrondi	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	**319.963**	**185.825**
Nombre d'actions (Dénominateur IAS 33)	77.610.913	47.550.119
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	**4,12**	**3,91**
EPRA Earnings* dilué par action (EPRA diluted EPS* - en €/action)	**4,12**	**3,91**

4.6.2. Indicateurs EPRA Net Asset Value

Situation au 30 septembre 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)	**7.311.079**	**7.311.079**	**7.311.079**
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	**78,93**	**78,93**	**78,93**
(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	**7.311.079**	**7.311.079**	**7.311.079**
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	-8.092	-8.092	-8.092
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente	-	-	-
Valeur intrinsèque diluée à la juste valeur	**7.302.987**	**7.302.987**	**7.302.987**
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur	236.589	236.589	
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-143.014	-143.014	
(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		-1.599	
À inclure :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			124.238
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-		
(xi) Droits de mutation	657.886	-	
À inclure/exclure :			
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	-	-	-
Valeur de l'actif net ajustée (part du groupe)	**8.071.235**	**7.335.215**	**7.367.477**
Nombre d'actions cotées en bourse	92.632.604	92.632.604	92.632.604
Valeur de l'actif net ajustée (en €/action) (part du groupe)	**87,13**	**79,19**	**79,53**

(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	7.528.587	60%	100%

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

(x 1.000 €)	Juste valeur	% du portefeuille total	% des impôts différés exclus
Part du portefeuille sujet aux impôts différés sans intention de vente à long terme	3.639.155	59%	100%

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

EPRA Net Initial Yield* (NIY) et EPRA Topped-up NIY*	30/09/2026												
	Immobilier de santé										Bureaux	Réseaux de distribution	TOTAL
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total			
Immeubles de placement – pleine propriété	2.802.817	2.156.630	1.218.120	1.386.257	1.532.900	585.945	528.129	659.760	216.750	11.087.308	901.000	474.232	12.462.540
Immeubles de placement – parts dans co-entreprises ou fonds	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	-	-	-	42.017	-	-	-	3.350	-	45.367	-	-	45.367
Moins : Projets de développement	-34.637	-77.910	-	-39.314	-64.330	-35.590	-79.488	-	-	-331.269	-28.249	-6.496	-366.014
Immeubles de placement en exploitation	**2.768.180**	**2.078.720**	**1.218.120**	**1.388.960**	**1.468.570**	**550.355**	**448.641**	**663.110**	**216.750**	**10.801.406**	**872.751**	**467.736**	**12.141.893**
Abattement des frais de transaction estimés	69.396	145.522	128.535	92.774	32.607	55.516	11.125	46.837	4.335	586.647	21.819	49.420	657.886
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	**2.837.576**	**2.224.242**	**1.346.655**	**1.481.734**	**1.501.177**	**605.871**	**459.766**	**709.947**	**221.085**	**11.388.053**	**894.570**	**517.156**	**12.799.779**
Revenus locatifs bruts annualisés	167.716	118.361	77.420	88.537	87.540	31.769	21.174	43.558	12.349	648.426	52.001	34.491	734.918
Charges immobilières [1]	-2.588	-7.895	-5.939	-2.882	-1.164	-705	-999	-642	-669	-23.483	-3.875	-2.597	-29.955
Revenus locatifs nets annualisés	**165.128**	**110.467**	**71.481**	**85.655**	**86.376**	**31.064**	**20.175**	**42.916**	**11.680**	**624.943**	**48.126**	**31.894**	**704.963**
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	711	68	235	1.397	127	-	3.564	-	-	6.101	3.324	-	9.425
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	**165.839**	**110.534**	**71.716**	**87.052**	**86.502**	**31.064**	**23.740**	**42.916**	**11.680**	**631.044**	**51.450**	**31.894**	**714.388**
EPRA NIY (en %)	**5,8%**	**5,0%**	**5,3%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,1%**	**4,4%**	**6,0%**	**5,3%**	**5,5%**	**5,4%**	**6,2%**	**5,5%**
EPRA Topped-up NIY (en %)	**5,8%**	**5,0%**	**5,3%**	**5,9%**	**5,8%**	**5,1%**	**5,2%**	**6,0%**	**5,3%**	**5,5%**	**5,8%**	**6,2%**	**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.

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

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

4.6.4. EPRA Vacancy Rate

Immeubles de placement – Données de location *x 1.000 €*	30/09/2026 Revenus locatifs bruts [1]	Revenus locatifs nets [2]	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels [3]	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
Immobilier de santé	**426.661**	**409.044**	**4.107.319**	**654.527**	**2.092**	**656.786**	**0,3%**
Belgique	107.906	105.889	1.056.087	168.427	-	162.266	0,0%
Allemagne	78.259	72.109	995.459	118.429	1.187	120.725	1,0%
Pays-Bas	50.655	46.808	545.080	77.655	234	78.465	0,3%
Royaume-Uni	64.338	62.174	340.260	89.934	-	96.080	0,0%
Finlande	59.004	57.657	393.580	87.666	391	85.228	0,5%
Irlande	21.992	21.451	147.993	31.769	-	30.277	0,0%
Espagne	13.537	13.028	249.264	24.739	-	27.175	0,0%
France	24.148	23.685	303.722	43.558	280	44.221	0,6%
Italie	6.822	6.243	75.873	12.349	-	12.349	0,0%
Bureaux	**28.114**	**26.550**	**248.336**	**55.325**	**3.987**	**54.102**	**7,4%**
Réseaux de distribution	**19.101**	**17.693**	**279.502**	**34.491**	**47**	**30.805**	**0,2%**
Total des immeubles de placement en exploitation	**473.876**	**453.287**	**4.635.157**	**744.343**	**6.127**	**741.693**	**0,8%**
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2026	637	629					
Immeubles détenus en vue de la vente	2.527	2.528					
Projets de développement	231	225					
Total des immeubles de placement en exploitation	**477.270**	**456.668**					

[1] Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidé 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 consolidé IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
[3] Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 septembre 2026.

Immeubles de placement – Données de location *x 1.000 €*	30/09/2025 Revenus locatifs bruts [1]	Revenus locatifs nets [2]	Surfaces locatives (en m²)	Loyers contractuels [3]	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
Immobilier de santé	**266.415**	**257.945**	**2.200.968**	**360.336**	**340**	**357.321**	**0,1%**
Belgique	54.569	53.771	505.527	73.667	-	70.411	0,0%
Allemagne	48.049	45.766	557.911	65.170	-	65.440	0,0%
Pays-Bas	29.954	27.955	338.972	41.236	86	41.067	0,2%
Royaume-Uni	64.837	62.829	335.228	80.338	-	83.435	0,0%
Finlande	51.033	50.090	325.338	74.448	255	72.180	0,4%
Irlande	17.827	17.471	117.368	24.262	-	23.527	0,0%
Espagne	146	63	20.624	1.214	-	1.261	0,0%
France	-	-	-	-	-	-	0,0%
Italie	-	-	-	-	-	-	0,0%
Bureaux	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,0%**
Réseaux de distribution	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,0%**
Total des immeubles de placement en exploitation	**266.415**	**257.945**	**2.200.968**	**360.336**	**340**	**357.321**	**0,1%**

Réconciliation avec le compte de résultats consolidés		
Immeubles vendus pendant l'exercice 2025	1.884	1.760
Immeubles détenus en vue de la vente	3.011	3.009
Réserve foncière	45	24
Total des immeubles de placement en exploitation	**271.355**	**262.738**

[1] Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA Best Practices, réconcilié avec le compte de résultats consolidé 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 consolidé IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.
[3] Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 septembre 2025.

4.6.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost Ratios* (x 1.000 €)	30/09/2026	30/09/2025
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	**-61.774**	**-35.987**
Reprises de loyers cédés et escomptés	340	-
Charges relatives à la location	265	-436
Récupération de charges immobilières	55	-
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-64	-7
Autres recettes et dépenses relatives à la location	524	444
Frais net de redécoration	-75	-
Frais techniques	-5.065	-2.016
Frais commerciaux	-2.515	0
Charges et taxes sur immeubles non loués	-990	-35
Frais de gestion immobilière	-10.828	-5.566
Autres charges immobilières	-1.644	-1.437
Frais généraux de la société	-41.578	-26.387
Autres revenus et charges d'exploitation	-199	-547
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	**-61.774**	**-35.987**
Charges et taxes sur immeubles non loués	990	35
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	**-60.784**	**-35.952**
Revenu locatif brut (C)	**476.665**	**271.791**
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	**13,0%**	**13,2%**
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	**12,8%**	**13,2%**
Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)	1.660	571

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

En utilisant une autre méthode de calcul pour obtenir un compte de résultats plus normalisé (qui n'exclurait pas les éléments fiscaux antérieurs à la période d'acquisition tels que repris dans le compte de résultats de Cofinimmo), le EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) augmenterait à environ 14,5 %.

4.6.6. Investissements

Investissements *x 1.000 €*	Groupe (excl. co-entreprises) 30/09/2026 (9 mois)	Immobilier de santé BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total	Bureaux	Réseaux de distribution	Co-entreprise (part Proportionnelle)	Groupe total 30/09/2026 (9 mois)
Investissements liés aux immeubles de placement															
(1) Acquisitions [1]	6.126.863	1.571.841	935.540	504.414	85.241	176.963	100.660	471.559	664.342	216.270	4.726.830	922.470	477.563	-	6.126.863
(2) Développement	130.682	1.865	12.770	44	13.060	66.500	23.429	13.193	7	-224	130.644	43	-5	-	130.682
(3) Immeubles en exploitation	35.802	3.093	4.030	3.407	16.775	2.794	23	-96	1.524	58	31.608	1.392	2.802	-	35.802
Surface locative incrémentale	2.663	918	350	180	160	749	-	-2	-	-	2.355	308	-	-	2.663
Surface locative non incrémentale	14.826	554	3.680	2.558	611	2.045	23	-94	1.505	58	10.940	1.084	2.802	-	14.826
Incentives accordées aux opérateurs	2.309	1.621	-	669	-	-	-	-	19	-	2.309	-	-	-	2.309
Autre	16.004	-	-	-	16.004 [2]	-	-	-	-	-	16.004	-	-	-	16.004
(4) Intérêts intercalaires	4.075	189	544	-1	909	1.241	798	371	-	-	4.051	24	-	-	4.075
Total capex	**6.297.422**	**1.576.988**	**952.884**	**507.864**	**115.985**	**247.498**	**124.910**	**485.027**	**665.873**	**216.104**	**4.893.133**	**923.929**	**480.360**	**-**	**6.297.422**
Variation des montants provisionnés	-6.125.118	-1.572.109	-936.251	-504.444	-86.114	-176.109	-101.458	-467.492	-664.342	-216.270	-4.724.589	-922.628	-477.901	-	-6.125.118
Total capex en liquidités	**172.304**	**4.879**	**16.633**	**3.420**	**29.871**	**71.389**	**23.452**	**17.535**	**1.531**	**-166**	**168.544**	**1.301**	**2.459**	**-**	**172.304**

[1] Y compris les « forward purchases ».
[2] Ce montant se réfère entièrement aux compléments de prix (« earn-out »).

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

[1] Y compris les « forward purchases ».
[2] Investissements négatifs pour l'Irlande en raison de la reprise des contreparties différées de l'exercice précédent.

4.6.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/09/2026 Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure :					
Emprunts auprès d'institutions financières	2.607.759	-	10.706	67.917	2.550.548
Billet de trésorerie	960.500	-	-	-	960.500
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	1.643.927	-	-	-	1.643.927
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	68.332	-	10.795	37.532	41.595
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	42.989	-	2.563	2.904	42.648
Dette nette (A)	**5.237.529**	**-**	**18.938**	**102.545**	**5.153.922**
À inclure :					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	12.096.526	-	49.388	196.418	11.949.496
Actifs détenus en vue de la vente	45.367	-	3.435	-	48.802
Projets de développement	366.014	-	-	1.855	364.159
Immobilisations incorporelles	-	-	1.835	-	1.835
Créances nettes	-	-	425	325	100
Actifs financiers	-	-	-	-	-
Total actifs de placement (B)	**12.507.907**	**-**	**55.083**	**198.598**	**12.364.392**
LTV (A/B)	**41,87%**				**41,68%**

EPRA LTV*	31/12/2025 Consolidation proportionnelle				
x 1.000 €	Groupe – comme rapporté	Part des co-entreprises	Part des entreprises associées matérielles	Intérêts minoritaires	Combiné
À inclure :					
Emprunts auprès d'institutions financières	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065
Billet de trésorerie	484.000	-	-	-	484.000
Instruments hybrides (y compris les dettes convertibles, les actions privilégiées, les dettes, les options et les forwards)	-	-	-	-	-
Placements privés	585.355	-	-	-	585.355
Dérivés en devises étrangères (futures, swaps, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	20.891	-	-	827	20.064
Dette sur immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Passifs courants	-	-	-	-	-
À exclure :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21.952	-	5.339	53	27.238
Dette nette (A)	**2.483.946**	**-**	**936**	**27.636**	**2.457.246**
À inclure :					
Immeuble occupé en nom propre	-	-	-	-	-
Immeuble de placement à la juste valeur	6.022.722	-	11.121	41.176	5.992.667
Actifs détenus en vue de la vente	69.622	-	11.514	-	81.136
Projets de développement	113.957	-	-	794	113.163
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	-	-	-
Actifs financiers	-	-	414	208	206
Total actifs de placement (B)	**6.206.301**	**-**	**23.049**	**42.178**	**6.187.172**
LTV (A/B)	**40,02%**				**39,72%**