

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)

(de 'Vennootschap')

Halfjaarlijks financieel verslag 2025

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten

- EPRA Earnings* bedragen 123,3 miljoen € (+4% t.o.v. 30 juni 2024), ofwel 2,59 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 180,8 miljoen € (+9% t.o.v. 30 juni 2024)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen in de eerste helft van het jaar met 3,0%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van huurcontracten van 18 jaar & 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van bijna 6,2 miljard € op 30 juni 2025

- 613 zorglocaties voor 48.600 eindgebruikers verspreid over 7 landen
- De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie steeg in H1 met 0,46% bij ongewijzigde portefeuille
- 31 gebouwen, waaronder de volledige portefeuille in Zweden, verkocht voor ca. 105 miljoen € als onderdeel van het strategische vastgoedrotatieprogramma
- Acquisitie van een portefeuille van 6 Finse zorglocaties voor 38 miljoen €
- Investeringsprogramma opnieuw aangevuld: 8 nieuwe projecten voor 46 miljoen € in de eerste helft van het jaar. Na 30 juni werden 3 nieuwe projecten in Ierland en Finland ten bedrage van 38 miljoen € toegevoegd aan de pipeline
- Investeringsprogramma van 178 miljoen € (YTD) in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, met een initieel rendement op basis van de kostprijs van gemiddeld 6,5%. Tot op heden werden 7 projecten afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 65 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 42,4% op 30 juni 2025; na aftrek van het surplus aan liquide middelen daalt de schuldgraad tot 42%
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) bedraagt 2,2%
- S&P Global herbevestigde de BBB investment-grade kredietrating en plaatste Aedifica's rating op 'CreditWatch' met positieve implicaties na de bekendmaking van het akkoord met Cofinimmo
- EPRA NTA* bedraagt 75,10 €/aandeel (t.o.v. 76,63 €/aandeel op 31 december 2024, vóór uitkering van het dividend)

Vooruitzichten voor 2025 liggen op schema¹

- EPRA Earnings* voor 2025 geraamd op 238 miljoen €, of 5,01 €/aandeel
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2025: 4,00 €/aandeel (bruto), wat neerkomt op een pay-out ratio van 80% van de geconsolideerde EPRA Earnings

* Alternatieve prestatiemaatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatiemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit halfjaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 15 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.

¹ Het gaat om de vooruitzichten van Aedifica op individuele basis. Er wordt geen rekening gehouden met de impact van het ruilbod.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ²

Kerncijfers vastgoed	30/06/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) ³	6.164	6.218
Aantal gebouwen	613	635
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,0%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,5%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,5%	5,5%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%
WAULT (in jaren)	18	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,0%	3,3%
Financiële kerncijfers	30/06/2025	31/12/2024
Schuldgraad (in %)	42,4% ⁴	41,3%
EPRA LTV*	41,1%	40,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	2,0%	1,9%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,2%	2,0%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,5	3,8
Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) ⁵	6,0	6,2
Indekkingsgraad (in %)	87,3% ⁶	89,0%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	4,0	4,4
Nettoschuld/EBITDA* ⁷	8,2	8,5
	30/06/2025	30/06/2024
Huurinkomsten (in miljoen €)	180,8	165,8
EPRA Earnings* (in miljoen €)	123,3	118,8
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	113,1	142,2
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	13,5%	14,2%
Kerncijfers per aandeel	30/06/2025	31/12/2024
EPRA NRV* (in €/aandeel)	84,83	86,46
EPRA NTA* (in €/aandeel)	75,10	76,63
EPRA NDV* (in €/aandeel)	74,96	77,19
	30/06/2025	30/06/2024
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,59	2,50
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	2,38	2,99

² Zie sectie 4.3 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

³ Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de projectontwikkelingen, het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.

⁴ Na aftrek van het op 30 juni ontvangen surplus aan liquide middelen naar aanleiding van de herfinanciering van een termijnekrediet, daalt de schuldgraad tot 42,0%.

⁵ Berekend op basis van de definitie uit het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: de verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van twaalf maanden.

⁶ Na aftrek van het op 30 juni ontvangen surplus aan liquide middelen naar aanleiding van de herfinanciering van een termijnekrediet, stijgt de indekkingsgraad tot 88,8%.

⁷ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



I. Tussentijds beheersverslag⁸

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2025

In de eerste helft van 2025 heeft Aedifica de basis gelegd voor de creatie van een toonaangevende Europese healthcare REIT door een overeenkomst te sluiten met Cofinimmo om beide bedrijven te verenigen via een vrijwillig ruilbod in aandelen. Terwijl Aedifica deze omvangrijke transactie voorbereidde, heeft het met succes haar strategische vastgoedrotatieprogramma voortgezet. Daarbij werd de volledige Zweedse portefeuille gedesinvesteerd en werd de opbrengst daarvan geherinvesteerd in een reeks nieuwe acquisities en ontwikkelingen in het Verenigd Koninkrijk en Finland. De Groep bleef ook haar lopende investeringsprogramma uitvoeren en zette het beheer van de portefeuille voort. Aedifica boekte opnieuw sterke resultaten over de hele lijn, wat zich weerspiegelt in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 4% zijn gestegen ten opzichte van H1 2024.

CREATIE VAN EEN TOONAANGEVENDE HEALTHCARE REIT IN EUROPA: RUILBOD OP COFINIMMO⁹

Vanuit het besef dat de combinatie van beide bedrijven tot een toonaangevende Europese healthcare REIT een uitgelezen opportuniteit voor waardecreatie zou bieden, hebben Aedifica en Cofinimmo een akkoord bereikt om zich te verenigen via een vrijwillig ruilbod door Aedifica voor 100% van de Cofinimmo-aandelen (zie sectie 2.4 van het tussentijds beheersverslag).

Na de bekendmaking van de overeenkomst, die unaniem wordt gesteund door de raden van bestuur van Aedifica en Cofinimmo, heeft S&P Global Aedifica's BBB-rating op 'CreditWatch' met positieve implicaties geplaatst, vooropgesteld dat de transactie wordt afgerond in overeenstemming met de aangekondigde voorwaarden. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 11 juli 2025 hebben de aandeelhouders van Aedifica brede steun verleend aan het ruilbod. Aedifica heeft de procedure voor de goedkeuring van het Prospectus opgestart, dat gedetailleerde informatie zal bevatten over de voorwaarden, de timing en de wijze van deelname aan het ruilbod voor Cofinimmo-aandeelhouders. Het Prospectus zal worden gepubliceerd na goedkeuring van de FSMA en vóór de aanvang van de aanbiedingsperiode. De transactie moet worden goedgekeurd door de mededingingsautoriteiten in drie landen. In Duitsland en Nederland is de goedkeuring al verkregen, in België loopt het onderzoek nog.

DESINVESTERINGEN OM NIEUWE OPPORTUNITeiten TE FINANCIEREN

Sinds het begin van het jaar heeft Aedifica zich voornamelijk toegelegd op het beheer van haar portefeuille. In het kader van haar strategisch vastgoedrotatieprogramma heeft de Groep haar volledige portefeuille in Zweden en enkele kleinere activa in Nederland en het Verenigd Koninkrijk gedesinvesteerd (zie pagina's 7-8). Aedifica verkocht haar Zweedse portefeuille omdat zijn bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt was in vergelijking met andere segmenten, wat een mogelijkheid tot kapitaalrecycling heeft geboden. Op de publicatiedatum waren er 32 zorglocaties verkocht voor een totaalbedrag van ca. 121 miljoen €.

Deze desinvesteringen gaven Aedifica extra financiële slagkracht om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en haar ontwikkelingsprogramma aan te vullen. Op de publicatiedatum van dit verslag had Aedifica al elf nieuwe projecten aan haar pipeline toegevoegd voor een totaalbedrag van 84 miljoen €. Daarnaast werd een portefeuille van zes zorglocaties in Finland verworven voor bijna 38 miljoen €. Dat brengt het totaalbedrag van Aedifica's investeringen in 2025 tot dusver op ca. 121 miljoen €.

⁸ Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag dat werd opgenomen in het jaarlijks verslag 2024. Enkel de significante wijzigingen die sinds de publicatie van dat verslag hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

⁹ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 80.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

PORTEFEUILLE VAN BIJNA 6,2 MILJARD €

Eind juni bedroeg de vastgoedportefeuille van Aedifica 6.164 miljoen € (t.o.v. 6.218 miljoen € eind 2024), met 613 zorglocaties die een capaciteit hebben van ongeveer 36.200 bewoners en meer dan 12.400 kinderen.

Op de publicatiedatum van dit verslag waren zeven projecten uit het investeringsprogramma voltooid, voor een totaalbedrag van 65 miljoen €. Aangezien de projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat, nu zijn voltooid en bijdragen aan de huurinkomsten, is Aedifica opnieuw begonnen met het aanvullen van haar pipeline met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen. Op de publicatiedatum bedroeg de omvang van het investeringsprogramma ca. 178 miljoen € (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag), met een initieel rendement op basis van de kostprijs van gemiddeld ca. 6,5%.

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 30 juni 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,4%. Na aftrek van het op 30 juni ontvangen surplus aan liquide middelen naar aanleiding van de herfinanciering van een termijnekrediet, daalt de geconsolideerde schuldgraad tot 42,0% (zie sectie 3.1 van het tussentijds beheersverslag). De schuldgraad ligt ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vier kwartalen van positieve herwaarderingen van de portefeuille in 2024, bleven de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen ook in 2025 stijgen, wat de veerkracht van zorgvastgoed bevestigt.

In de eerste helft van 2025 werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 230 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering en nieuwe financiering). Eind juni bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 541 miljoen €, waaraan 43 miljoen € aan nieuwe financiering die is ontvangen op 30 juni wordt toegevoegd, wat ruim voldoende middelen biedt om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen, bedraagt 2,2% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die 87% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen bedraagt 4,0 jaar.

Bovendien is 52% van de toegezegde kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

STERKE RESULTATEN

In de eerste helft van 2025 genereerde Aedifica's portefeuille 180,8 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging van meer dan 9% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget uitkwamen op 123,3 miljoen € (118,8 miljoen € op 30 juni 2024, een stijging van ca. 4%), ofwel 2,59 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedroeg 113,1 miljoen € (142,2 miljoen € op 30 juni 2024).



*Limerick cancer centre in Limerick (Ierland)
Oncologisch centrum dat wordt opgeleverd in Q4 2026*



2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in het 1^{ste} semester

- Meer dan 83 miljoen € aan nieuwe investeringen in Finland en het VK

In de eerste helft van 2025 heeft Aedifica acht nieuwe projecten in Finland en het Verenigd Koninkrijk aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 46 miljoen € en een portefeuille verworven van zes Finse zorglocaties voor 37,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Finland				37,5	20,5			
Oulu Kihokkitie	Ontwikkeling	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q2 2026	25 jaar - NN	Stad Oulu
Helsinki Radiokatu	Ontwikkeling	Helsinki	26/02/2025	-	7,5	Q2 2026	24 jaar - NN	Stad Helsinki
Jyväskylä Toivonlenkki	Ontwikkeling	Jyväskylä	16/04/2025	-	3,5	Q1 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku-likankatu	Ontwikkeling	Oulu	28/04/2025	-	3	Q1 2026	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Leinikinkatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/05/2025	-	3	Q4 2025	15 jaar - NN	Touhula
Portefeuille van 6 zorglocaties	Acquisitie	Meerdere locaties	03/06/2025	37,5	-		WAULT 11 jaar - NN	Attendo, Mehiläinen, Ikifit & Kepakoti
Verenigd Koninkrijk, eiland Man & Kanaaleilanden ²					25,5			
Lavender Villa	Uitbreiding	Grouville	20/05/2025		7	Q2 2026	25 jaar - NNN	Emera
St Joseph's	Uitbreiding	St. Helier	03/06/2025		3,5	Q4 2026	WAULT 22 jaar - NNN	Emera
Homefield	Forward purchase	Douglas	04/06/2025		15	Q1 2027	25 jaar - NNN	Emera
Totaal				37,5	46			

¹ De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



*Kantakylän-Salpa in Helsinki (FI)
Woonzorgcentrum voor mensen met een beperking
verworven in juni 2025*



*Homefield in Douglas (VK)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q1 2027*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

- 6 projecten opgeleverd voor 61 miljoen €

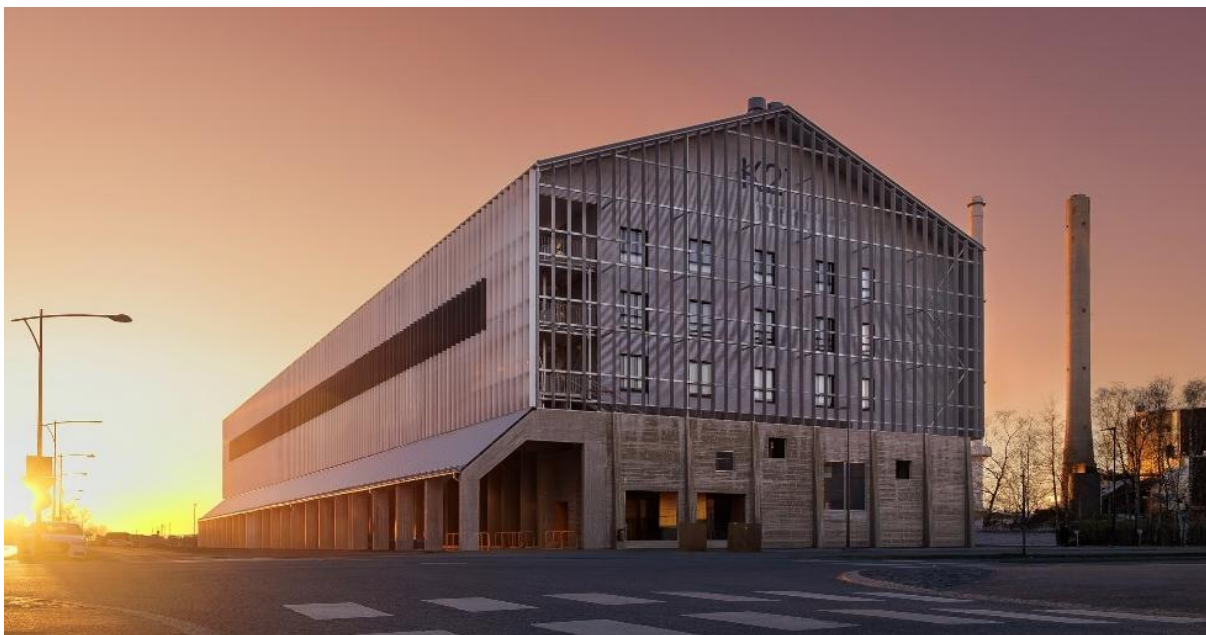
In de loop van de eerste helft van 2025 werden zes projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 61 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ²				19,5		
St. Mary's Lincoln	Ontwikkeling	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 jaar - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Renovatie & uitbreiding	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 jaar - NN	Emera
Finland				28,5		
Oulu Satamatie 34 ³	Ontwikkeling	Oulu	02/01/2025	26	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Nurmijärvi Luhtavillantie	Uitbreiding	Nurmijärvi	30/06/2025	2,5	15 jaar - NN	Pilke
Spanje				12		
Tomares Miró	Ontwikkeling	Tomares	16/06/2025	12	30 jaar - NNN	Neurocare home
Duitsland				1		
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Renovatie	Sulzbach-Rosenberg	30/06/2025	1	WAULT 25 jaar - NN	Auriscare
Totaal				61		

¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het project in Lincoln, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat.

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

³ Oplevering van het resterende deel van de service community die initieel werd aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21', na een gedeeltelijke oplevering op 31 december 2024.



*Oulu Satamatie 34 in Oulu (FI)
Service community opgeleverd in januari 2025*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

- 31 desinvesteringen in Zweden, Nederland en het Verenigd Koninkrijk

Het strategische vastgoedrotatieprogramma van Aedifica stoelt op twee principes:

- het managen en verbeteren van de samenstelling en de kwaliteit van de portefeuille, en
- het recyclen van kapitaal dat kan worden geherinvesteed in activa van hoge kwaliteit die een beter rendement bieden.

Naast de verkoop van twee kleinschalige zorgresidenties in Nederland en een niet-strategisch gebouw in het Verenigd Koninkrijk, heeft Aedifica in de eerste helft van 2025 haar volledige portefeuille van 28 zorglocaties in Zweden gedesinvesteerd. Een eerste portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS') met een capaciteit van ca. 160 bewoners werd verkocht op 14 februari 2025, waarbij de overeengekomen vastgoedwaarde 576 miljoen SEK bedroeg. De resterende portefeuille, die zes (kleuter)scholen omvat, werd verkocht op 31 maart 2025. De overeengekomen vastgoedwaarde van deze tweede transactie bedroeg 454 miljoen SEK.

Aedifica desinvesteerde haar portefeuille in Zweden omdat de bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt was in vergelijking met andere segmenten, wat een mogelijkheid tot kapitaalrecycling heeft geboden. Aangezien deze desinvestering extra financiële slagkracht oplevert om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en het ontwikkelingsprogramma aan te vullen, werd een deel van de opbrengst reeds geherinvesteed in de aangekondigde acquisities en projecten die aan de pipeline werden toegevoegd.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Nederland			7,8
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ¹			5,8
St. Joseph's Flats	St. Helier	08/05/2025	
Zweden ¹			90,9 ²
Portfeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	Diverse locaties in Zweden	14/02/2025	
Portfeuille van 6 (kleuter)scholen	Diverse locaties in Zweden	31/03/2025	
Totaal			104,5

¹ Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

² Dit bedrag vertegenwoordigt de overeengekomen vastgoedwaarde van beide transacties.



Lavender Villa in Grouville (Jersey)

Uitbreiding van een woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q2 2026



2.2. Investerings, opleveringen en desinvesteringen na 30 juni 2025

- 38 miljoen € aan nieuwe investeringen in Ierland en Finland

Na 30 juni 2025 heeft Aedifica drie nieuwe ontwikkelingsprojecten in Ierland en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van 38 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Ierland					26,5			
Limerick cancer centre	Ontwikkeling	Limerick	02/07/2025		26,5	Q4 2026	30 jaar - NNN	UPMC & Bon Secours
Finland					11,5			
Joensuu Suppakuja	Ontwikkeling	Joensuu	03/07/2025		5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Rovaniemi Koivuojankatu	Ontwikkeling	Rovaniemi	03/07/2025		6,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Totaal					38			

¹ De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).

- 1 project opgeleverd voor bijna 5 miljoen €

Na 30 juni 2025 werd er een project in Finland opgeleverd voor 4,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Finland				4,5		
Kokkola Kruunupyyntie	Ontwikkeling	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 jaar - NN	Norlandia
Totaal				4,5		

¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken

- 1 desinvestering in Nederland

Na 30 juni 2025 werd er één woonzorgcentrum in Nederland verkocht voor een totaalbedrag van 16,7 miljoen € als onderdeel van Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Nederland			16,7
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
Totaal			16,7

- Update rond Argentum en Colisée

Enkele dochterondernemingen van de Argentum-groep hebben een insolventieprocedure opgestart. Het gaat echter slechts om een beperkt aantal filialen. Hoewel Argentum zeven woonzorgcentra van Aedifica exploiteert, die 0,9% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen op 30 juni 2025, heeft de insolventie slechts betrekking op twee van deze woonzorgcentra. Argentum zal één van zorglocaties blijven uitbaten in het kader van een insolventieprocedure onder eigen beheer, terwijl de exploitatie van de andere zorglocatie op 1 augustus zal worden overgedragen aan een nieuwe uitbater.

Standard & Poor's en Moody's hebben de kredietwaardigheid van de moedermaatschappij van de Colisée-groep verlaagd. Bovendien zou zij de houders van haar financiële schulden hebben verzocht om een uitstel van de rentebetaling. Aedifica is uitsluitend blootgesteld aan Armonea (onderdeel van de Colisée-groep) in België, waar het 21 Aedifica-woonzorgcentra exploiteert die op 30 juni 2025 6% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen. Het innen van de huurgelden verloopt normaal en de zorgexploitant rapporteert hoge bezettingsgraden voor haar Belgische woonzorgcentra.



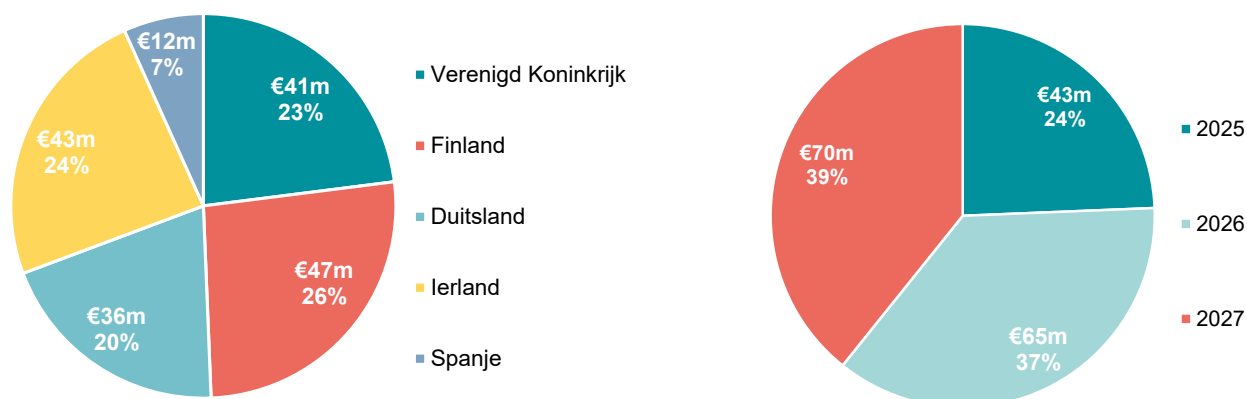
2.3. Investeringsprogramma op 30 juni 2025

Aedifica is begonnen met **het aanvullen van haar ontwikkelingsprogramma met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen**. De Groep heeft in de loop van 2025 reeds elf nieuwe projecten voor een totaalbedrag van ca. 84 miljoen € aan haar pipeline toegevoegd, en de komende maanden zullen er naar verwachting nog meer worden toegevoegd.

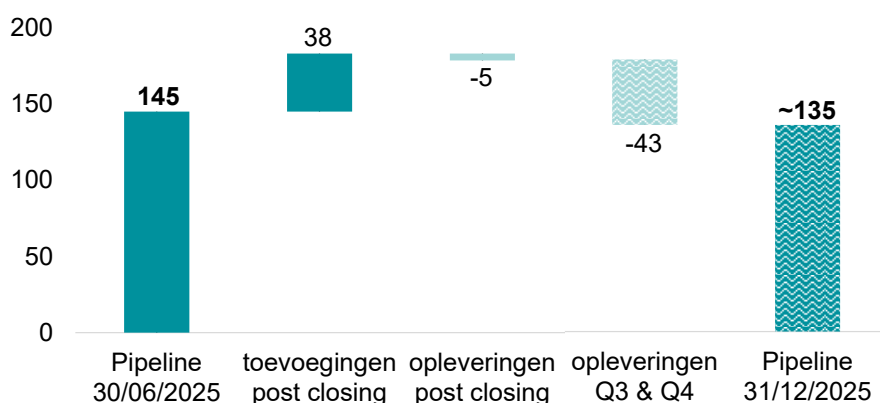
Aedifica heeft op 30 juni 2025 een totaal investeringsprogramma van ca. 145 miljoen €, waarvan ca. 64 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 81 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag voor een volledig overzicht).

Rekening houdend met de projecten die na 30 juni 2025 zijn toegevoegd en opgeleverd (zie sectie 2.2 hierboven), bedraagt de omvang van het **investeringsprogramma** op de publicatiedatum van dit verslag ca. **178 miljoen €**. Het **initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs** bedraagt gemiddeld ca. **6,5%**.

Op 30 juli 2025 wordt het investeringsbudget opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Verwachte evolutie van het investeringsprogramma (bij benadering, in miljoen €)
op basis van de voorziene opleveringsdata en zonder rekening te houden met de toevoeging van nieuwe projecten



2.4. Ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen¹⁰

In de loop der jaren hebben zowel Aedifica als Cofinimmo een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille opgebouwd in belangrijke Europese markten, met een sterke en betrouwbare huurdersbasis. Gelet op die strategische overeenstemming kwam Aedifica tot de conclusie dat een combinatie van beide bedrijven een uitstekende opportuniteit voor waardecreatie zou bieden.

Nadat Aedifica op 1 mei 2025 haar voornemen had aangekondigd om een ruilbod uit te brengen op alle Cofinimmo-aandelen, hebben de managementteams en de raden van bestuur van beide bedrijven gesprekken gevoerd over een mogelijke combinatie. Op 3 juni 2025 werd een akkoord bereikt, dat unaniem wordt gesteund door de raden van bestuur van Aedifica en Cofinimmo, over de voorwaarden voor de **creatie van een toonaangevende Europese healthcare REIT**.

Volgens de voorwaarden van het akkoord¹¹ brengt Aedifica een vrijwillig bod in aandelen uit op 100% van de aandelen van Cofinimmo, op basis van een **ruilverhouding van 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen voor elk Cofinimmo-aandeel**. Naast een minimale aanvaardingsdrempel van 50%+1 van de uitstaande aandelen van Cofinimmo, is het ruilbod onderworpen aan beperkte, gebruikelijke voltooiingsvoorwaarden, waaronder MAC-bepalingen en de onvoorwaardelijke goedkeuring van de Belgische Mededingingsautoriteit. De mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland hebben reeds hun goedkeuring gegeven en Frankrijk heeft FDI-goedkeuring verleend.

De combinatie van beide bedrijven zal naar verwachting **aanzienlijke operationele en financiële synergieën** opleveren. Dat werd bevestigd op 4 juni 2025, toen S&P Global in een persbericht aankondigde dat het Aedifica's BBB-ratings op 'CreditWatch' met positieve implicaties had geplaatst¹², wat aangeeft dat S&P Global de ratings van Aedifica waarschijnlijk met één niveau zou kunnen verhogen tot BBB+ indien de transactie verloopt volgens de voorgestelde voorwaarden. Rekening houdend met de verwachte synergieën en de sterke strategische overeenstemming, wordt verwacht dat de EPRA Earnings per aandeel voor alle aandeelhouders zal stijgen, waardoor er ruimte ontstaat om de dividenden in de toekomst te verhogen en tegelijkertijd een duurzame uitkeringsratio van de geconsolideerde EPRA Earnings te behouden.

Op de buitengewone algemene vergadering van 11 juli 2025 hebben **de aandeelhouders van Aedifica brede steun gegeven** aan het ruilbod. Van de 54,6% van de uitstaande aandelen die vertegenwoordigd waren, wat ruimschoots voldeed aan het quorumvereiste van ten minste de helft van de bestaande aandelen, stemde ruim 99,9% vóór de kapitaalverhoging ter uitvoering van het ruilbod.

Na de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering heeft Aedifica de procedure tot goedkeuring van het **Prospectus** door de FSMA opgestart. Het Prospectus, dat gedetailleerde informatie zal bevatten over de voorwaarden, de timing en de wijze van deelname aan het ruilbod voor Cofinimmo-aandeelhouders, zal worden gepubliceerd na goedkeuring van de FSMA en vóór de aanvang van de aanbiedingsperiode.

De transactie is nog onderworpen aan de goedkeuring van de **Belgische Mededingingsautoriteit**. Tijdens de lopende kennisgevingsfase heeft de autoriteit aangegeven dat er nog bijkomende vragen moeten worden beantwoord¹³. Aedifica en Cofinimmo zullen daarom in de komende weken aanvullende informatie verschaffen. Bijgevolg kan niet worden uitgesloten dat het beoordelingsproces langer zal duren dan aanvankelijk verwacht, wat een impact kan hebben op de indicatieve timing van de transactie.

Alle informatie met betrekking tot deze transactie is beschikbaar op [de website van Aedifica](#).

¹⁰ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 80.

¹¹ Zie persbericht van 3 juni 2025.

¹² Zie persbericht van 5 juni 2025.

¹³ Zie persbericht van 18 juni 2025.



3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de eerste helft van 2025 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door langlopende bankfinancieringen af te sluiten ten bedrage van 230 miljoen € (vervroegde herfinancieringen en nieuwe financieringen) met looptijden tussen 3 en 7 jaar. Bovendien werd 235 miljoen € aan bankfinancieringen met verlengingsopties – met een oorspronkelijke looptijd tot 2026 en die al eenmaal werden verlengd – nogmaals met succes verlengd tot 2028.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 46 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen beloopt 360 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2025 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2025	100	50	360
31/12/2026	351	222	-
31/12/2027	644	547	-
31/12/2028	868	588	-
31/12/2029	168	103	-
31/12/2030	287	62	-
>31/12/2030	709	654	-
Totale schuld op 30 juni 2025	3.127	2.226	360

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2025 (0,85843 EUR/GBP).

Op 30 juni 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,5 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 902 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 541 miljoen €. De liquiditeit wordt versterkt door 62 miljoen € aan beschikbare liquide middelen, een uitzonderlijk hoog bedrag als gevolg van de herfinanciering van een termijnkrediet op 30 juni.

De leningen die aangegaan zijn in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.638 miljoen € (52% van de toegezegde langlopende kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,2% (31 december 2024: 2,0%) dankzij de renteaftdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

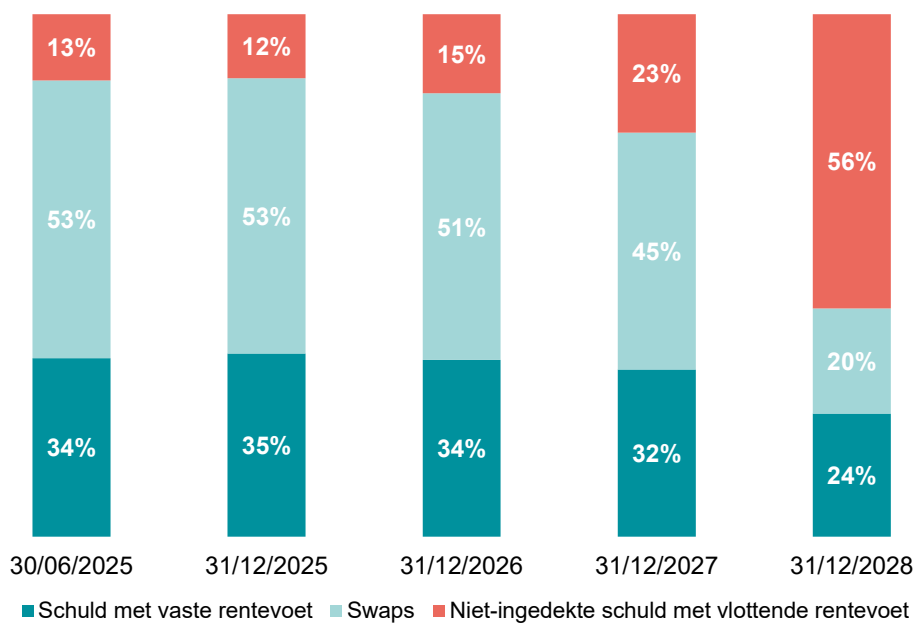
In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 30 juni 2025 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,4%. De schuldgraad daalt tot 42,0% na aftrek van het op 30 juni ontvangen surplus aan liquide middelen naar aanleiding van de herfinanciering van een termijnkrediet.

Op 30 juni 2025 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 87,3%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. Na aftrek van de nieuwe financiering die op 30 juni is ontvangen, stijgt de indekkingsgraad tot 88,8%. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 4,0 jaar.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

- Renteafdekking¹⁴



3.2. Kredietrating

Aedifica beschikt over een investment-grade kredietrating van BBB met stabiele vooruitzichten van S&P. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden blijven genereren. S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op [de website van Aedifica](#).

Op 4 juni 2025, na de aankondiging van het akkoord tussen Aedifica en Cofinimmo met betrekking tot het ruilbod in aandelen (zie sectie 2.4 hierboven), heeft S&P Global in een persbericht bekendgemaakt dat het Aedifica's **BBB-ratings op 'CreditWatch' met positieve implicaties¹⁵** heeft geplaatst. Dat geeft aan dat S&P Global de ratings van Aedifica waarschijnlijk met één niveau zou kunnen verhogen tot BBB+ indien de transactie verloopt volgens de voorgestelde voorwaarden.

¹⁴ Op basis van de verwachte schulden.

¹⁵ Zie persbericht van 5 juni 2025.



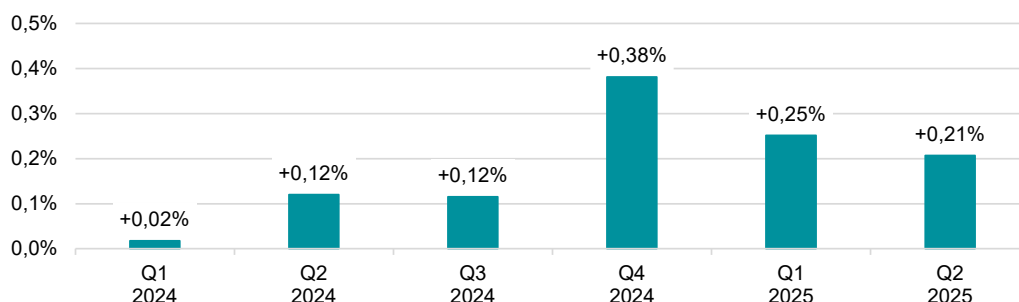
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2025

4.1. Portefeuille op 30 juni 2025

In de eerste helft van 2025 daalde de reële waarde van Aedifica's **vastgoedportefeuille***¹⁶ met ca. 54 miljoen €, van 6.218 miljoen € tot 6.164 miljoen €. Deze waarde van 6.164 miljoen € omvat de portefeuille van de vastgoedbeleggingen (6.093 miljoen €) en de projectontwikkelingen (71 miljoen €). De daling van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is het gevolg van desinvesteringen – met name de verkoop van de volledige portefeuille van de Groep in Zweden – en wordt gedeeltelijk gecompenseerd door acquisities, de oplevering van ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.1 hierboven) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+ 23,7 miljoen €). De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁷, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - België: +1,1 miljoen € (+0,1%) | - Finland: +4,5 miljoen € (+0,4%) |
| - Duitsland: -1,2 miljoen € (-0,1%) | - Ierland: +3,4 miljoen € (+0,8%) |
| - Nederland: +9,6 miljoen € (+1,4%) | - Spanje: +0,0 miljoen € |
| - Verenigd Koninkrijk: +6,4 miljoen € (+0,5%) | |

Na vier kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2024, zijn de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw gestegen. De expertwaarderingen stegen met 0,21% in Q2 en met 0,46% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten). De meest uitgesproken stijgingen van de portefeuillewaardering werden genoteerd in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en houden voornamelijk verband met de indexering van de huurgelden, die een positief effect had op de reële waarde.



Evolutie van expertwaarderingen per kwartaal bij ongewijzigde portefeuille (in %)

Op 30 juni 2025 telt Aedifica's portefeuille 613 zorglocaties, met een totale capaciteit voor bijna 36.200 bewoners en meer dan 12.400 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.221.000 m². De **globale bezettingsgraad**¹⁸ bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar.

- | | |
|--|---|
| - 1.257 miljoen € in België (79 sites) | - 675 miljoen € in Nederland (68 sites) |
| - 1.255 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (118 sites) | - 428 miljoen € in Ierland (22 sites) |
| - 1.206 miljoen € in Finland (226 sites) | - 14 miljoen € in Spanje (2 sites) |
| - 1.167 miljoen € in Duitsland (98 sites) | |

¹⁶ Zie tabel in toelichting 15.1 'Vastgoedbeleggingen'.

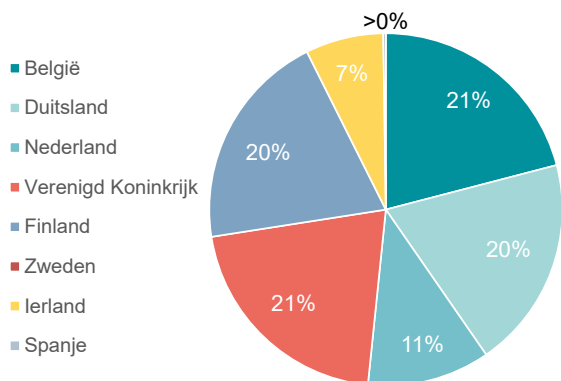
¹⁷ Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop.

¹⁸ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.

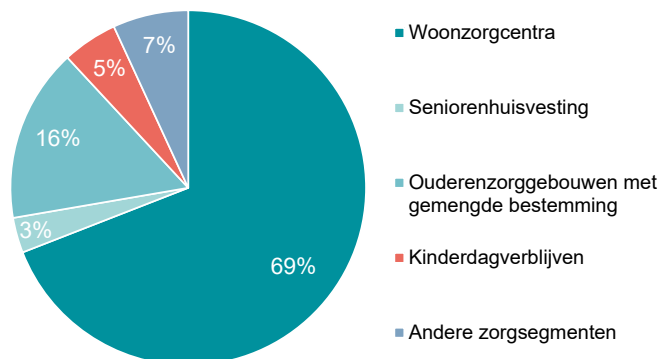


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten



*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)*

- Bezettingsgraden van exploitanten stijgen gestaag

Exploitanten van woonzorgcentra in heel Europa zien hun bezettingsgraad opnieuw stijgen na de COVID-19 pandemie en bereiken opnieuw het niveau van vóór de pandemie of overtreffen dat al, wat de veerkracht van de sector aantoont. De bezettingsgraden van gestabiliseerde assets liggen rond de 90% en vertonen een stijgende trend.

Voor de regio's waarvoor de Groep het merendeel van de actuele gegevens heeft kunnen verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 31 maart 2025 opgesomd, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets¹⁹ zijn opgenomen in de tabel. Met name in Duitsland is er een sterk herstel van de bezettingsgraad naar 87%, met een like-for-like groei op jaarbasis van 4%.

Bezettingsgraad exploitanten	31/03/2025	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ²⁰
België	93%	+42	95%
Duitsland	87%	+397	92%
Nederland	86%	+98	82%
Verenigd Koninkrijk	90%	+10	100%
Ierland	94%	+103	100%

Op 30 juni 2025 bedroeg de huurdekking²¹ over twaalf maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,3x.

¹⁹ Assets worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Assets worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

²⁰ Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde assets op 31 maart 2025.

²¹ Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurders voor de afgelopen twaalf maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

4.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Het brutorendement op basis van de reële waarde bedraagt gemiddeld 6,0%.

30/06/2025

(x1.000 €)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ⁴	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ⁴
Reële waarde	1.256.638	1.166.810	675.180	1.254.529	1.206.260	-	428.447	14.078	6.001.942	71.185	78.606	12.766	6.164.499
Jaarlijkse contractuele huurgelden	73.000	65.004	41.792	80.441	73.392	-	24.019	804	358.452	-	-	-	-
Bruto- rendement (%) ¹	5,8%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	-	5,6%	5,7%	6,0%	-	-	-	-

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ⁴	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ⁴
Reële waarde	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Bruto- rendement (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

¹ Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland en Finland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2025 (0,85843 EUR/GBP).

³ Aedifica's portefeuille in Spanje omvat ook een project in aanbouw, waarvan het terrein beperkte huurinkomsten genereert.

⁴ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

⁵ Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).



Oulu Kihokkitie in Oulu (FI)
Kinderdagverblijf dat wordt opgeleverd in Q2 2026



4.3. Geconsolideerde resultaten²²

De verkorte geconsolideerde jaarrekening, die is opgesteld in overeenstemming met de IAS-norm 34, is opgenomen op bladzijde 41 van dit halfjaarlijks financieel verslag. In de volgende secties van het tussentijds beheersverslag worden de financiële staten in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, in lijn met Aedifica's interne rapportering.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Huurinkomsten	180.844	165.768
Met verhuur verbonden kosten	-221	-54
Nettohuurresultaat	180.623	165.714
Operationele kosten*	-24.162	-23.435
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	156.461	142.279
Exploitiemarge* (%)	86,6%	85,9%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-27.135	-23.204
Belastingen	-5.507	164
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-196	-157
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-303	-326
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	123.320	118.756
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	2,59	2,50
EPRA Earnings*	123.320	118.756
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-12.221	16.378
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	24.846	-2.224
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-11.937	-22
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-11.061	8.597
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	156	537
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	35	140
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	113.138	142.162
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,38	2,99

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de eerste helft van het boekjaar 2025 (1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025) bedraagt 180,8 miljoen €, een stijging van ca. 9% ten opzichte van de omzet van 165,8 miljoen € op 30 juni 2024.

²² De geconsolideerde resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025. Acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

De onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land.

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2025.01 – 2025.03	2025.04 – 2025.06	2025.01 – 2025.06	2024.01 – 2024.06	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
België	18.093	18.193	36.286	34.827	+3,0%	+4,2%
Duitsland	15.919	16.317	32.236	31.113	+2,2%	+3,6%
Nederland	10.321	10.281	20.602	20.681	+3,3%	-0,4%
Verenigd Koninkrijk	24.925	20.159	45.084	35.464	+4,5%	+25,3%
Finland	16.685	16.916	33.601	30.058	+0,7%	+11,8%
Zweden	1.083	14	1.097	2.386	+1,8%	-55,3%
Ierland	5.920	5.932	11.852	11.177	+2,3%	+6,0%
Spanje	31	55	86	62	-	-
Totaal	92.977	87.867	180.844	165.768	+3,0%	+9,1%

¹ De variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.

² De variatie wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten kan worden toegeschreven aan de groei van Aedifica's portefeuille door acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma en wordt ondersteund door de indexering van de huurinkomsten en voorwaardelijke huurgelden. De voorwaardelijke huurgelden omvatten een niet-recurrente historische inhaalbetaling van ca. 4,0 miljoen €, die in Q1 werd gefactureerd.

De 3,0% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +2,5% indexering van huurgelden, +0,2% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en +0,3% wisselkoersschommelingen. De historische inhaalbetaling van voorwaardelijke huurgelden wordt niet meegenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,2 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 180,6 miljoen € (+9% ten opzichte van 30 juni 2024).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 180,8 miljoen € (30 juni 2024: 165,8 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 175,3 miljoen € (30 juni 2024: 159,4 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 97,1% (30 juni 2024: 96,2%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 18,6 miljoen € (30 juni 2024: 16,9 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 10% tot 156,5 miljoen € (30 juni 2024: 142,3 miljoen €). Dat impliceert een **exploitiatiemarge*** van 86,6% (30 juni 2024: 85,9%).

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt toegelicht in toelichting 3 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 25,0 miljoen € (30 juni 2024: 21,3 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 27,1 miljoen € (30 juni 2024: last van 23,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (30 juni 2025: last van 5,5 miljoen €; 30 juni 2024: opbrengst van 0,2 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

België en de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven. Sinds 1 januari 2025 is het **regime van de Fiscale Beleggingsintellingen (FBI)** niet langer van toepassing op REIT's die rechtstreeks in vastgoed in Nederland beleggen, wat resulteert in een verhoging van de lopende vennootschapsbelasting. Ter herinnering: de cijfers van 2024 bevatten een eenmalige belastingteruggave van 4,2 miljoen €.

Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures** bevat voornamelijk het resultaat van de participatie in Immo NV (sinds 31 maart 2019 geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode).

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 15.9.1) bedragen 123,3 miljoen € (30 juni 2024: 118,8 miljoen €), ofwel 2,59 € per aandeel (30 juni 2024: 2,50 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget.

De resultatenrekening telt bovendien elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non-cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters. Het betreft o.a. de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS-norm 40), de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS-norm 39), andere resultaten op de portefeuille en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS-norm 40):

- Over de eerste helft van 2025 bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie²³ en de projectontwikkelingen** een stijging van 24,8 miljoen € over de periode (30 juni 2024: een daling van 2,2 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden besproken in toelichting 7 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2025 vertegenwoordigt een last van 12,2 miljoen € (30 juni 2024: opbrengst van 16,4 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 11,1 miljoen € op 30 juni 2025, tegenover een opbrengst van 8,6 miljoen € op 30 juni 2024) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In de eerste helft van 2025 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk. In 2025 stegen de uitgestelde belastingen voornamelijk in Ierland, Nederland en Finland. Die stijging werd gedeeltelijk gecompenseerd door de vereffening van de opgebouwde uitgestelde belastingen na de verkoop van de Zweedse activa.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (30 juni 2025: verlies van 11,9 miljoen €; 30 juni 2024: verlies van 0,0 miljoen €) hebben voornamelijk betrekking op de Zweedse portefeuille. Deze portefeuille werd verkocht met een beperkte korting van 3,9% tussen de conventionele verkoopwaarde en de laatste reële waarde op 31 december 2024. Daarnaast werden wisselkoersverschillen, tijdens de historische periode dat deze activa werden aangehouden, reeds op kwartaalbasis in het eigen vermogen opgenomen en waren deze bijgevolg reeds verwerkt in de nettoactiefwaarde. Na het beëindigen van de activiteiten in Zweden moesten deze bedragen worden geherclassificeerd van het eigen vermogen naar de resultatenrekening en worden ze samen met het resultaat op de verkoop en de transactiekosten gepresenteerd.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 113,1 miljoen € (30 juni 2024: 142,2 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,38 € (30 juni 2024: 2,99 €).

²³ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2024 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2025. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	6.164.499	6.218.139
Andere activa opgenomen in de schuldratio	230.366	191.695
Andere activa	41.567	53.990
Totaal activa	6.436.432	6.463.824
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.515.979	3.599.761
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	30.945	43.214
Minderheidsbelangen	5.361	5.122
Eigen vermogen	3.552.285	3.648.097
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.708.569	2.649.953
Andere verplichtingen	175.578	165.774
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.436.432	6.463.824
Schuldgraad (%)	42,4%	41,3%

Op 30 juni 2025 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 96% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2024: 96%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40²⁴ en een bedrag van 6,164 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2024: 6.218 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2025: 6.002 miljoen €; 31 december 2024: 6.035 miljoen €) dalen met ca. 34 miljoen €.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2025: 71 miljoen €; 31 december 2024: 96 miljoen €) betreffen nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (30 juni 2025: 79 miljoen €; 31 december 2024: 74 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 13 miljoen € (31 december 2024: 13 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a.:

- de **goodwill** ten bedrage van 87,4 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief,
- de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures** waaronder de resterende participatie van 25% in Immo NV die op 30 juni 2025 27,0 miljoen € bedroeg (31 december 2024: 31,1 miljoen €);
- **liquide middelen** die een uitzonderlijk hoog bedrag van 62 miljoen € omvatten na de herfinanciering van een termijnekrediet op 30 juni 2025.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2024: 3%).

²⁴ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy AB, CBRE Advisory (Ireland) Ltd en Jones Lang LaSalle España SA).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

De **andere activa** (30 juni 2025: 41,6 miljoen €; 31 december 2024: 54,0 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in geld. Op 30 juni 2025²⁵ bedraagt het kapitaal 1.255 miljoen € (31 december 2024: 1.255 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.516 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2024: 3.600 miljoen €, inclusief het dividend van 185,4 miljoen € dat in mei 2025 werd uitgekeerd);
- of 3.547 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2024: 3.643 miljoen €, inclusief het dividend van 185,4 miljoen € dat in mei 2025 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2025 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.709 miljoen € (31 december 2024: 2.650 miljoen €). Daarvan betreft 2.582 miljoen € (31 december 2024: 2.514 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 42,4% (31 december 2024: 41,3%). Na aftrek van het op 30 juni ontvangen surplus aan liquide middelen naar aanleiding van de herfinanciering van een termijnekrediet, daalt de geconsolideerde schuldgraad tot 42,0%

De **andere passiva** van 175,6 miljoen € (31 december 2024: 165,8 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (30 juni 2025: 144,3 miljoen €; 31 december 2024: 133,2 miljoen €), de overlopende rekeningen (30 juni 2025: 20,5 miljoen €; 31 december 2024: 21,6 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2025: 10,7 miljoen €; 31 december 2024: 10,9 miljoen €).

²⁵ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld.



4.5. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**²⁶

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten²⁷ bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 73,94 € op 30 juni 2025 (31 december 2024: 75,70 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2025	31/12/2024	
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	73,94	75,70	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	0,65	0,91	
Nettoactiefwaarde	74,59	76,61	
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	

Aantal aandelen	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	855	8.067	67
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.264	47.542.052	47.550.052
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten ²⁸	47.550.119	47.550.119	47.550.119



*Rovaniemi Koivuoankatu in Rovaniemi (Finland)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q2 2026*

²⁶ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 75,70 € per aandeel op 31 december 2024 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2024) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2025 werd uitgekeerd.

²⁷ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,65 € per aandeel op 30 juni 2025 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 30,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

²⁸ Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.



5. Vooruitzichten en dividend²⁹

De raad van bestuur blijft met grote aandacht de evolutie van de economische, financiële en politieke context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

Aedifica's EPRA Earnings* (zowel absoluut als per aandeel) overtroffen in de eerste helft van 2025 het vooropgestelde budget. De raad van bestuur heeft echter besloten om zijn initiële vooruitzichten voor het boekjaar 2025 te herbevestigen (EPRA Earnings* van 5,01 € per aandeel en een bruto aandeel van 4,00 € per aandeel, betaalbaar in mei 2026)³⁰, rekening houdend met bepaalde elementen van het ruilbod op de aandelen van Cofinimmo, waarvan de impact afhangt van het verloop van de transactie (zoals de timing, het totale aantal omgeruilde aandelen, enz.).

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Milieugegevensrapport 2024

Aedifica heeft al een grote hoeveelheid MVO-gerelateerde informatie opgenomen in het [jaarlijks verslag 2024](#). Daarom heeft Aedifica, net als vorig jaar, ervoor gekozen om geen apart MVO-verslag te publiceren. In plaats daarvan werd begin juni 2025 een [milieugegevensrapport](#) gepubliceerd met een update van de duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.



Highlights

- Een vermindering van 3% van de intensiteit van het netto-energiegebruik (nEUI) van 158 kWh/m² in 2023 tot 154 kWh/m² in 2024, wat vooruitgang betekent op weg naar de doelstelling van 130 kWh/m² die Aedifica in 2030 wil bereiken.
- De EPC-dekking van de hele portefeuille steeg met 2% van 90% in 2023 naar 92% in 2024.
- Het brandstofverbruik daalde met 3% op ongewijzigde basis, van 138 kWh/m² in 2023 tot 134 kWh/m² in 2024.

Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

²⁹ Het gaat om de vooruitzichten van Aedifica op individuele basis. Er wordt geen rekening gehouden met de impact van het ruilbod.

³⁰ Zie persbericht van 19 februari 2025 voor meer details.



7. Corporate governance

7.1. Hernieuwing van een mandaat in de raad van bestuur

Op 13 mei 2025 heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2028) de volgende bestuurder herbenoemd:

- **de heer Raoul Thomassen**, als uitvoerend bestuurder.

7.2. Benoeming van een nieuwe onafhankelijke bestuurder

Op 13 mei 2025 heeft de heer Pertti Huuskonen zijn mandaat als onafhankelijk bestuurder van Aedifica beëindigd. De raad van bestuur wil hem hartelijk danken voor zijn inzet en gewaardeerde bijdrage aan het succes van Aedifica tijdens de voorbije jaren.

Op dezelfde dag heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2028) de benoeming van een nieuwe bestuurder goedgekeurd:

- **Mevrouw Rikke Lykke**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden toegelicht op pagina's 124 tot 134 van het jaarlijks verslag 2024 ook relevant blijven voor de resterende maanden van het boekjaar 2025.

Brussel, 29 juli 2025
de raad van bestuur



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

II. EPRA³¹

EPRA ('European Public Real Estate Association') is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Het Aedifica-aandeel is in de 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index' opgenomen sinds maart 2013.

Op 30 juni 2025 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,5% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,0%.

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

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

De EPRA-indicatoren in de bovenstaande tabel worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); ze worden besproken in toelichting 15.

In september 2024 werd aan Aedifica voor de tiende keer op rij de '**EPRA BPR Gold Award**' uitgereikt voor haar jaarlijks verslag (boekjaar 2023) en kreeg haar duurzaamheidsrapportering voor het vijfde jaar op rij een '**EPRA sBPR Gold Award**'. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

³¹ De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk op 30 juni 2025 werden niet geëvalueerd door de commissaris.



III. Prestaties op de beurs

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels. Sinds november 2019 handelt het aandeel ook op Euronext Amsterdam via een tweede notering.

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 3,0% (30 juni 2025). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de BEL ESG, EPRA-, GPR 250-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het aandeel schommelde in de loop van de eerste helft van 2025 tussen 54,4 € en 70,7 € en sloot op 30 juni 2025 af op 66,05 €, een stijging van ca. 17,5% ten opzichte van 31 december 2024 (56,2 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2025 heeft het Aedifica-aandeel:

- een korting van 10,7% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- een korting van 11,5% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 30 juni 2025, is de koers van het Aedifica-aandeel met 95,3% gestegen, tegenover een stijging van 6,9% voor de BEL 20-index en een daling van 36,3% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijkse volume van het Aedifica-aandeel bedroeg over de voorbije twaalf maanden ca. 4.537.500 € of ca. 73.000 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 39,2%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

Aedifica-aandeel	30/06/2025	31/12/2024
Slotkoers (in €)	66,05	56,20
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	73,94	75,70
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-10,7%	-25,8%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	74,59	76,61
Premie (+) / Discount (-)	-11,5%	-26,6%
Beurskapitalisatie	3.140.685.360	2.672.316.688
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal genoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	47.550.119	47.550.119
Gemiddeld dagelijks volume	73.442	63.669
Omloopsnelheid ²	39,2%	34,1%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	4,00	3,90
Brutodividendrendement ⁴	6,1%	6,9%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van de markt, volgens de definitie van Euronext.

² Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

³ 2025: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van de periode.

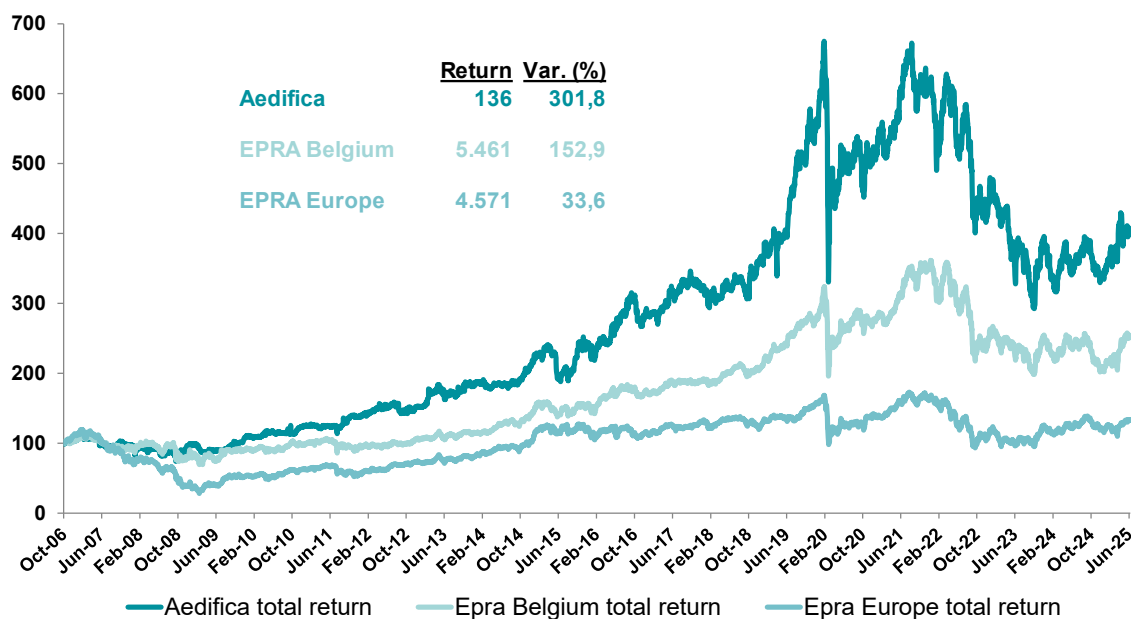


30 juli 2025 – vóór opening van de markten

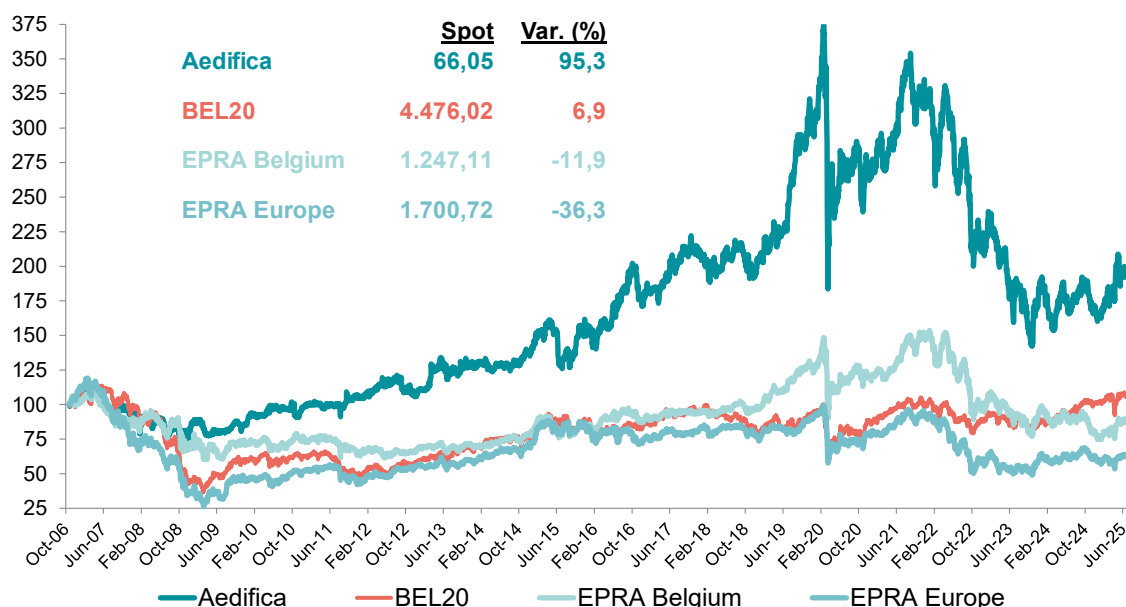
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2025.

Total return³² van Aedifica in vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica in vergelijking met indexen



³² Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen, werd de introductieprijs van 41 € aangepast naar 33,83 €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel lijst Aedifica's aandeelhouders op die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 1 juli 2025)³³.

AANDEELHOUDERS	# stemrechten	Datum van de meest recente kennisgeving	% van het totale aantal stemrechten
BlackRock, Inc.	2.967.582	03/07/2025	6,2%
Andere < 5%			93,8%
Totaal			100,0%

Op 30 juni 2025 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 47.550.119.

Volgens de definitie van Euronext bedraagt Aedifica's free float 100%.

4. Financiële kalender³⁴

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 30/09/2025	28/10/2025 – 17:40 CEST
Jaarlijks persbericht 31/12/2025	Februari 2026
Jaarlijks financieel verslag 2025	Maart 2026
Gewone algemene vergadering 2026	12/05/2026
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2025	Mei 2026
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2026	Juli 2026

³³ Zie persbericht van 4 juli 2025. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 1 juli 2025 zou wijzigen.

³⁴ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

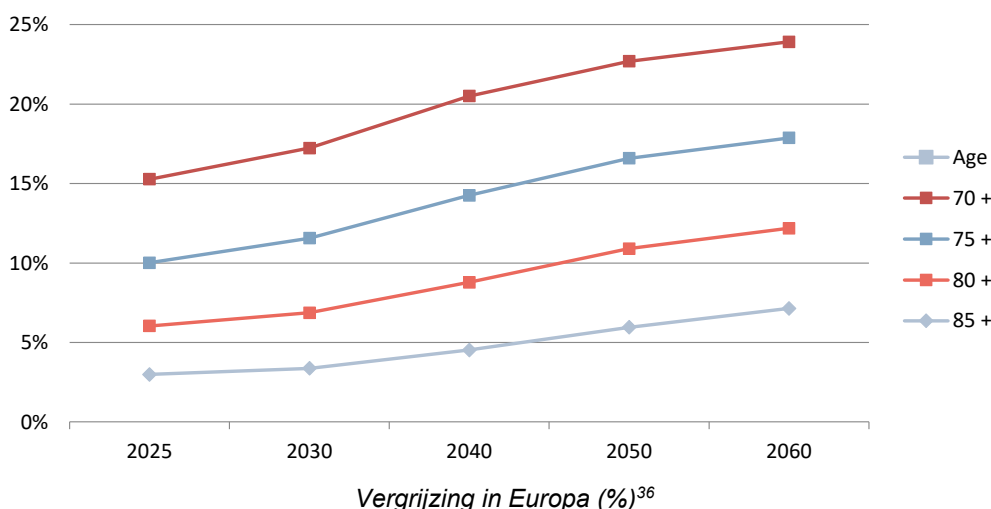


IV. Vastgoedverslag

1. De zorgvastgoedmarkt³⁵

1.1. Europese trends

In de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar gestegen tot meer dan 30 miljoen mensen (2024). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2060 verdubbelen tot meer dan 60 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren, wat de veerkracht van de sector ten goede komt.



De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private exploitanten. Het exploitantenlandschap in verschillende landen varieert naargelang het lokale socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 34% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra. Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markt.

De Europese overheden staan voor de uitdaging om verschillende belangrijke maatschappelijke behoeften aan te pakken. Als gevolg daarvan focussen zij zich vaker op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitanten. In die context zullen zowel private als publieke exploitanten vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Zorgexploitanten kampen in heel Europa met gelijkaardige problemen. De sector wordt niet alleen geconfronteerd met een gebrek aan personeel, maar sinds 2022 ook met kostenstijgingen door de inflatie (met gevolgen voor de lonen en andere operationele kosten). Aan de andere kant herstellen de bezettingsgraden van exploitanten, na een dip door de COVID-19-pandemie, naar het niveau van vóór de pandemie, wat (in combinatie met hogere inkomsten per bewoner) resulteert in een geleidelijke verbetering van de financiële gezondheid van exploitanten.

Op Europees niveau is het investeringsvolume in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen (zo is het volume van investeringen in woonzorgcentra in Europa gestegen van ca. 3,5 miljard € in 2017 tot

³⁵ Deze sectie is opgesteld door Aedifica en weerspiegelt de opinie van de waarderingsdeskundigen.

³⁶ De grafiek werd opgesteld aan de hand van publiek beschikbare informatie van Eurostat en de UK Office for National Statistics.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

ruim 8 miljard € in 2021). Hoewel de investeringsvolumes in heel Europa in 2023 sterk zijn gedaald als gevolg van de gestegen financieringskosten, zal deze opwaartse trend zich naar verwachting versnellen op de middellange tot lange termijn. Dat komt omdat de demografische trend van een vergrijzende bevolking vanaf het midden van de jaren twintig zal versnellen, terwijl de ontwikkelingsactiviteit om te voorzien in meer capaciteit op het gebied van specifieke zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen. In 2023 en 2024 zijn de 'prime' nettorendementen van woonzorgcentra door een periode van decompressie gegaan met een stijging tussen de 50 en de 100 basispunten, met verschillen in grootte tussen de verschillende landen.

1.2. België

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,6% nu naar 10,2% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 150.000 bedden in 1.500 zorglocaties (meer dan 180.000 bedden als assistentiewoningen en locaties voor kortverblijf en dagverblijf worden meegerekend)
- **Toekomstige noden:** De huidige groei van het aanbod zal op termijn niet aan de vraag kunnen voldoen. Schattingen suggereren dat de capaciteit zou moeten verdubbelen tot ca. 360.000 bedden in 2070 (uitgaande van een constant percentage woonzorgbedden ten opzichte van de populatie van 80-plussers).
- **Exploitanten:** Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, 38% door de non-profit sector en 32% door de private sector. Er zijn echter regionale verschillen: in **Vlaanderen** wordt ca. 54% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de publieke sector ca. 25% van de bedden beheert en de private sector 21%. In **Wallonië** is 46% van de bedden in handen van private exploitanten, terwijl de publieke sector en non-profitsector respectievelijk ca. 29% en 25% voor hun rekening nemen. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** wordt 63% van de bedden geëxploiteerd door de private sector, 23% door de publieke sector en 14% door de non-profitsector.
- **Investeringsvolume:** ca. 40 miljoen € in H1 2025 (170 miljoen € in 2024)
- **'Prime' nettorendement:** 5,0% - 5,5%
- **Andere opmerkingen:** Ondanks de verschuiving naar meer thuiszorg, wordt er in België relatief weinig gebruik gemaakt van thuiszorg in vergelijking met buurlanden. Afhankelijk van de regio krijgt slechts ca. 5-8% van de ouderen dergelijke ondersteuning. Tegelijkertijd wijst de groeiende oudere bevolking op een aanhoudend tekort aan algemene zorgcapaciteit.

1.3. Duitsland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 7,2% nu naar 10,5% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 985.000 bedden in 16.115 zorglocaties
- **Toekomstige noden:** Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke groei- en consolidatievooruitzichten biedt. In sommige regio's overstijgt de vraag nu al het aanbod.
- **Exploitanten:** Ca. 53% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42,5% door private exploitanten en 4,5% door publieke exploitanten. Hoewel de Duitse markt in toenemende mate consolideert en privatiseert, blijft ze sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben momenteel een marktaandeel van slechts 14%.
- **Investeringsvolume:** ca. 900 miljoen € in H1 2025 (1,3 miljard € in 2024)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,1%.
- **Andere opmerkingen:** De Duitse zorgvastgoedmarkt zal in 2025 en 2026 naar verwachting stabiel groeien, dankzij gunstige demografische trends en aanhoudende belangstelling van investeerders. Kernsegmenten zoals woonzorgcentra en assistentiewoningen blijven aantrekkelijk vanwege hun veerkracht en de vraag op lange termijn. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn beperkt door een gebrek aan bouwgrond en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande locaties en renovaties. ESG-overwegingen en hybride zorgmodellen zijn ook van invloed op de investeringsstrategieën.



1.4. Nederland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,4% nu naar 10,2% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 125.000 bedden in 2.400 zorglocaties
- **Toekomstige noden:** Volgens schattingen zullen er tegen 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig zijn om hetzelfde zorgniveau als nu te kunnen bieden (bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de verouderde bestaande zorginfrastructuur).
- **Exploitanten:** Ca. 90% van de bedden in woonzorgcentra wordt beheerd door non-profit exploitanten. Private exploitanten nemen ca. 10% voor hun rekening en exploiteren voornamelijk kleinschalige locaties met een gemiddelde capaciteit van 24 bewoners. Hoewel het marktaandeel van de private sector nog steeds klein is in vergelijking met de non-profitsector, is de private sector de laatste jaren aanzienlijk gegroeid.
- **Investeringsvolume:** ca. 200 miljoen € in H1 2025 (650 miljoen € in H1 2024)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0%

1.5. Verenigd Koninkrijk

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,2% nu naar 9,6% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** ca. 481.000 bedden in 11.400 zorglocaties
- **Toekomstige noden:** Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk in de nabije toekomst aanzienlijk stimuleren. Schattingen gaan uit van een tekort van meer dan 200.000 bedden tegen 2050 als gevolg van de demografische verschuiving.
- **Exploitanten:** Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de ouderenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 13% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 18%.
- **Investeringsvolume:** ca. 1,75 miljard £ in H1 2025 (1,6 miljard £ in 2024)
- **'Prime' nettorendement:** 4,5% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)
- **Andere opmerkingen:** De ouderenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en National Health Services) en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (ca. 46% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie een beroep doen op sociale zorgdiensten die worden gefinancierd door 'Local Authorities' (ca. 43%). De National Health Services financieren senioren met continue zorgbehoeften (ca. 9%).

1.6. Finland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,1% nu naar 11,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 80.000 bedden in 2.650 zorglocaties
- **Toekomstige noden:** De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Demografische vooruitzichten suggereren dat de huidige capaciteit tegen 2060 bijna zou moeten verdubbelen om aan de vraag te kunnen voldoen.
- **Exploitanten:** De Finse welzijnsdiensten (gefinancierd met nationale belastingen) zijn verantwoordelijk voor het verlenen van zorg aan de inwoners. Ofwel leveren zij de zorg zelf als publieke exploitanten, ofwel organiseren zij de zorg door deze uit te besteden aan private of non-profit zorgexploitanten. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ca. 55%.
- **Kinderopvang:** Meer dan 80% van de kinderen van 1 tot 6 jaar was voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 28% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.
- **Investeringsvolume:** 250 miljoen € in H1 2025 (370 miljoen € in 2024)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0%



1.7. Ierland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 3,6% nu naar 10,6% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 26.000 bedden in 420 zorglocaties (zonder inbegrip van publieke zorglocaties)
- **Toekomstige noden:** De vergrijzing van de Ierse bevolking neemt in een ongekend tempo toe. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zullen er tegen 2050 naar schatting 35.000-40.000 woonzorgbedden bij moeten komen bovenop de huidige 32.000, waarbij de vervanging van mogelijk te sluiten zorginstellingen nog niet is meegerekend.
- **Exploitanten:** Ca. 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl ca. 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.
- **Investeringsvolume:** ca. 45 miljoen € in H1 2025 (55 miljoen € in 2024)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0% - 6%
- **Andere opmerkingen:** Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 1,5 miljard € voor 2025), dat voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen.

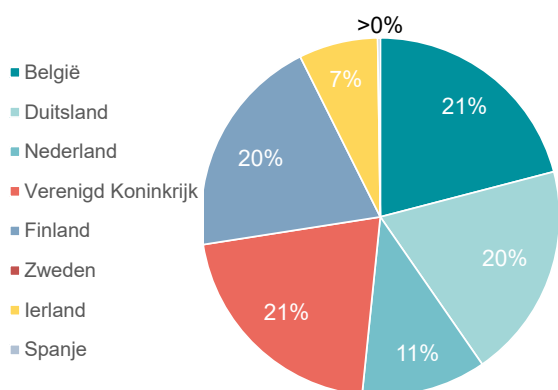
1.8. Spanje

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,1% nu naar 15,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 409.000 bedden in 5.360 zorglocaties en nog eens 46.000 bedden in 545 locaties in aanbouw
- **Toekomstige noden:** Volgens schattingen is de huidige capaciteit van woonzorgcentra ontoereikend en zullen er tegen 2035 ca. 200.000 extra bedden nodig zijn om aan de behoeften van de vergrijzende bevolking te voldoen. De 46.000 extra bedden die momenteel in aanbouw zijn, zullen niet volstaan om aan de vraag te voldoen.
- **Exploitanten:** 43,5% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 25,5% wordt uitgebaat door de publieke sector, 23% door de derde sector en 8% via administratieve concessies.
- **Investeringsvolume:** Meer dan 310 miljoen € in H1 2024 (310 miljoen € in 2024)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,25% - 5,5%
- **Andere opmerkingen:** Het marktsentiment voor 2025 blijft positief, ondersteund door de veerkracht en solide fundamenten van de sector. Het structurele onevenwicht tussen het beperkte aanbod en de groeiende vraag versterkt de aantrekkingskracht van het segment.

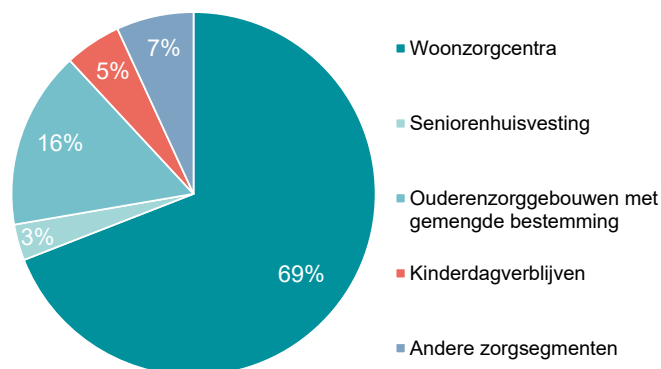


2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2025³⁷

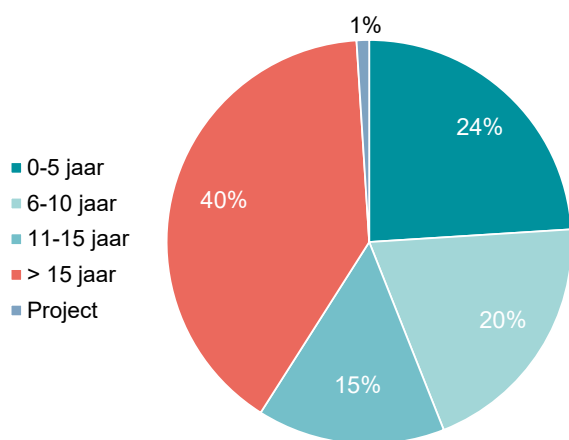
2.1. Kerncijfers



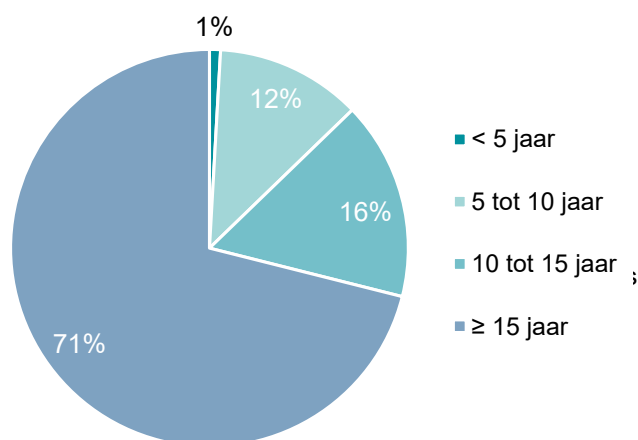
*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)*



*Gebouwleeftijd
(in m² o.b.v. de datums van de bouwfasen van elk gebouw)*



*Resterende looptijd van de huurovereenkomsten
(in reële waarde)*

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) van de portefeuille bedraagt 18 jaar.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 100%.

³⁷ De zorglocaties op de Kanaaleilanden en het eiland Man werden ondergebracht in de Britse portefeuille.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2025	31/12/2024
Verenigd Koninkrijk		118	22%	23%
	Maria Mallaband	18	4%	5%
	Bondcare Group	21	4%	4%
	North Bay Group	22	3%	3%
	Emera ¹	7	1%	2%
	Care UK	12	1%	1%
	Oyster Care Homes	4	1%	1%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Danforth Care	3	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Andere <0,5%	10	2%	2%
Finland		226	20%	19%
	Gemeenten / Welzijnsdistricten	36	4%	4%
	Attendo	33	3%	3%
	Mehiläinen	21	2%	2%
	Norlandia	15	2%	1%
	Touhula	22	1%	1%
	Pilke	22	1%	1%
	Ikifit	5	1%	0%
	Esperi	6	1%	1%
	Kristillinen koulu	2	0%	0%
	Andere <0,5%	64	5%	5%
België		79	20%	20%
	Armonea ²	21	6%	6%
	Korian Belgium ³	25	6%	6%
	Vulpia	15	4%	4%
	Apricusa	3	1%	1%
	Emeis ⁴	4	1%	1%
	Vivalto Home ⁵	1	0%	0%
	Emera ¹	1	0%	0%
	Andere <0,5%	9	2%	2%
Duitsland		98	18%	18%
	Azurit Rohr	23	4%	4%
	Residenz Management ⁶	15	3%	3%
	Vitanas	11	2%	2%
	Specht & Tegeler	6	1%	1%
	Emeis ⁴	5	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	EMVIA	4	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Korian Germany ³	1	0%	0%
	Specht Gruppe ⁶	2	0%	0%
	Andere <0,5%	16	2%	3%

¹ Emera-groep.

² Colisée-groep.

³ Clariane-groep, voorheen gekend als de Korian-groep.

⁴ Emeis-groep, voorheen gekend als de Orpea-groep.

⁵ Vivalto-groep.

⁶ Specht Gruppe.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2025	31/12/2024
Nederland		68	12%	11%
	Korian Netherlands ³	22	3%	3%
	Vitalis	3	1%	1%
	Martha Flora	9	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Compartijn ⁴	5	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Wonen bij September ⁴	1	0%	0%
	Andere <0,5%	15	2%	2%
Ierland		22	7%	7%
	Bartra Healthcare	4	2%	3%
	Virtue ¹	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
	Grace Healthcare ⁵	1	0%	0%
Spanje		2	0%	0%
	Neurocare Home	2	0%	0%
TOTAAL		613	100%	100%

¹ Emera-groep.

² Colisée-groep.

³ Clariane-groep, voorheen gekend als de Korian-groep.

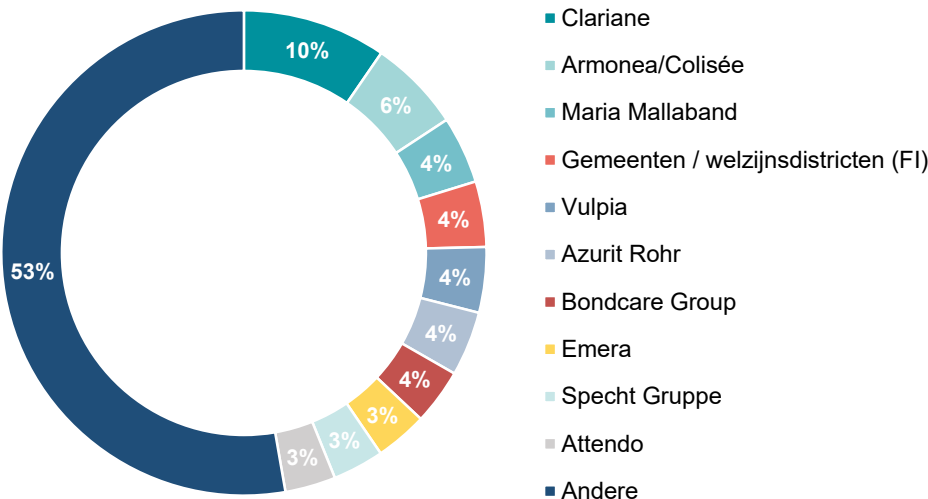
⁴ Emeis-groep, voorheen gekend als de Orpea-groep.

⁵ Vivalto-groep.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

- Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep



Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitgebaat door meer dan 140 huurdersgroepen. Vier groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waarin de Groep actief is: Clariane, Emera, Emeis en Vivalto. Het gewicht van die groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt hieronder opgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	30/06/2025	31/12/2024
Clariane-groep		48	10%	9%
	België	25	6%	6%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Emera-groep		16	3%	4%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	2%
	Ierland	8	2%	2%
Emeis-groep		15	3%	3%
	België	4	1%	1%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	6	1%	1%
Vivalto-groep		2	0%	0%
	België	1	0%	0%
	Ierland	1	0%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

3. Overzicht van Aedifica's portefeuille op 30 juni 2025

3.1. Overzicht van reële waarden, contractuele huurgelden & brutorendementen per land

	# Sites	Totale oppervlakte (m²)	# Bewoners	# Kinderen	Reële waarde van vastgoed-beleggingen in exploitatie ¹	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bruto-rendement ²
België	79	505.527	8.238	-	1.256.637.742 €	73.000.113 €	70.254.801 €	5,8%
Duitsland	98	561.739	9.971	-	1.166.810.000 €	65.004.281 €	65.090.878 €	5,6%
Nederland	68	347.700	3.186	-	675.180.000 €	41.791.980 €	41.771.348 €	6,2%
Verenigd Koninkrijk	118	352.320	7.694	-	1.076.923.000 £ 1.254.529.141 €	67.625.932 £ 80.441.141 €	72.411.235 £ 84.353.296 €	6,4%
Finland	226	320.777	4.457	12.414	1.206.260.000 €	73.391.958 €	71.296.826 €	6,1%
Ierland	22	117.368	2.306	-	428.447.167 €	24.018.856 €	23.481.700 €	5,6%
Spanje	2	15.573	320	-	14.078.000 €	803.563 €	811.125 €	5,7%
Gebruiksrecht gerelateerd aan gronden die in 'leasehold' worden aangehouden					78.606.383 €			
Grondreserve					12.765.971 €			
TOTAAL	613	2.221.004	36.172	12.414	6.093.314.405 €	358.451.893 €	357.059.975 €	6,0%

¹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op 30 juni 2025 (0,85843 EUR/GBP).

² Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland en Finland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).



Tomares Miró in Tomares (ES)
Woonzorgcentrum opgeleverd in juni 2025



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

3.2. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 30/06/2025	Nog uit te voeren.
Lopende projecten		130	64	66
Oplevering 2025		48	43	4
FI		20	16	4
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	4	4	0
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	15	12	3
IE		16	15	1
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	15	1
ES		12	12	0
Zamora Av.de Valladolid ²	Neurocare Home	12	12	0
Oplevering 2026		54	14	40
DE		7	3	4
Am Parnassturm	Vitanas	5	3	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
FI		21	5	16
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	14	3	11
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	6	1	5
UK		26	7	20
The Mount	Hamberley Care Homes	16	5	11
Lavender Villa	Emera	7	0	7
St. Joseph's	Emera	3	1	3
Oplevering 2027		29	7	22
DE		29	7	22
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	7	22
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		15	0	15
Oplevering 2027		15	0	15
UK		15	0	15
Homefield	Emera	15	0	15
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 30/06/2025		145	64	81
Variatie van de reële waarde			2	
Afrondingen & andere			5	
Bedrag op de balans			71	
Projecten toegevoegd na 30/06/2025		38		
FI		11		
Joensuu Suppakuja	Attendo	5		
Rovaniemi Koivuoajankatu	Attendo	6		
IE		27		
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27		
Projecten opgeleverd na 30/06/2025		-4		
FI		-4		
Kokkola Kruunupyntie	Norlandia	-4		
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 30/07/2025		178		

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2025 (0,85843 EUR/GBP).

² Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze vaak al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde bedragen.

In de eerste helft van 2025 werden er acht nieuwe project toegevoegd aan het investeringsprogramma, terwijl zes projecten werden voltooid (zie sectie 2.1 van het tussentijds beheersverslag).

Na 30 juni 2025 werden drie nieuwe ontwikkelingsprojecten in Ierland en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van 38 miljoen €, terwijl een ontwikkelingsproject in Finland van ca. 4,5 miljoen € werd opgeleverd (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag).



4. Verslag van de waarderingsdeskundigen³⁸

Aedifica heeft aan elk van de tien waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid³⁹) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door 'IVSC'.

Elk van de tien waarderingsdeskundigen heeft bevestigd dat:

- zij individueel optraden als waarderingsdeskundige en een relevante en erkende kwalificatie hebben, evenals up-to-date ervaring met de locatie en het type gebouwen dat zij hebben beoordeeld;
- hun oordeel over de reële waarde hoofdzakelijk is afgeleid van vergelijkbare recente transacties tegen marktconforme voorwaarden;
- de betrokken gebouwen werden beschouwd binnen het kader van de lopende huurcontracten en van alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten;
- zij elke entiteit afzonderlijk hebben beoordeeld;
- dat hun schatting:
 - geen rekening houdt met een potentiële meerwaarde die gerealiseerd zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden;
 - geen rekening houdt met verkoopkosten die op transacties van toepassing zijn, zoals makelaarskosten of publiciteitskosten;
 - is gebaseerd op een inspectie van het vastgoed en de door Aedifica verstrekte informatie (waaronder de huurstatus en de oppervlaktes, schetsen of plannen, huurlasten en belastingen in verband met het betrokken goed, en kwesties inzake compliance en vervuiling); en
 - is gedaan in de veronderstelling dat geen enkele niet meegedeelde informatie de waarde van het vastgoed kan beïnvloeden;
- zij veronderstelden dat de hun verstrekte informatie juist en volledig was.

Op basis van de tien waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 6.085.892.241 €⁴⁰ op 30 juni 2025. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴¹ van de Aedifica-groep bedraagt 6.001.942.051 €. De contractuele huurgelden bedragen 358.451.893 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,97% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,91%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 358.783.785 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,98% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

³⁸ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield, Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd en Jones Lang LaSalle España SA. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

³⁹ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

⁴⁰ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

⁴¹ De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro op basis van de wisselkoers op 30 juni 2025 (0,85843 EUR/GBP)

Op 30 juni 2025:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **België** 1.260.143.713 €, waarvan 1.256.637.742 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 73.000.113 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,8% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Duitsland** 1.180.910.000 €, waarvan 1.166.810.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 65.004.281 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Nederland** 675.180.000 €, waarvan 675.180.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 41.791.980 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,2% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het **Verenigd Koninkrijk** 1.087.285.416 £, waarvan 1.076.923.000 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 69.052.932 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Finland** 1.231.230.000 €, waarvan 1.206.260.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 73.391.958 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,1% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Ierland** 443.560.000 €, waarvan 428.447.167 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 24.018.856 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Spanje** 28.268.000 €, waarvan 14.078.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 803.563 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,7% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven deze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde (of 'fair value') wordt door de IAS 40- en IFRS 13-normen gedefinieerd als 'de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering'. IVSC acht dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Opinies van de waarderingsdeskundigen⁴²

Waarderingsdeskundige			Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 30 juni 2025	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten ⁴³)
BE	Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche MRICS	652.160.000 €	668.711.500 €
BE	Stadim BV	Nicolas Janssens	607.983.713 €	623.250.981 €
DE	Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger MRICS	585.520.000 €	629.103.600 €
DE	C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann MRICS	595.390.000 €	630.710.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse MRICS	556.730.000 €	613.920.000 €
NL	Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijnzen	118.450.000 €	130.890.000 €
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole MRICS & Andrew Sage MRICS	1.087.285.416 £ (1.266.600.528 € ⁴⁴)	1.159.393.460 £ (1.350.600.629 € ⁴⁴)
FI	Cushman & Wakefield Finland Oy	Ville Suominen MRICS	1.231.230.000 €	1.255.682.753 €
IE	CBRE Advisory (Ireland) Ltd	Gareth Williams	443.560.000 €	487.693.061 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud MRICS	28.268.000 €	28.870.600 €
Totaal			6.085.892.241 €	6.419.433.124 €
waarvan:				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			5.909.576.619 €	6.233.783.799 €
Ontwikkelingsprojecten			71.184.219 €	74.874.681 €
Activa bestemd voor verkoop			92.365.432 €	97.245.890 €
Grondreserve			12.765.971 €	13.528.754 €

⁴² De waarderingsdeskundige waardeert slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundige tekent enkel voor de juistheid van de cijfers van de objecten die hijzelf waardeert. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

⁴³ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen Belgische vastgoeddeskundigen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep in 2006 tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de reële waarde plus 2,5% mutatierechten. De reële waarde wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 12,0% tot 12,5% naargelang het gewest waarin deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. In 2016 en 2025 werd de berekening herzien volgens de in 2006 toegepaste methode, waarbij de eerdere percentages werden bevestigd. Het percentage wordt om de vijf jaar herzien of wanneer zich een aanzienlijke wijziging in de fiscale context voordoet. Het percentage wordt echter alleen aangepast als de drempel van 0,5% wordt overschreden. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje. Bij de schatting van hun investeringswaarde wordt rekening gehouden met de toepasselijke lokale aktekosten en beroepskosten.

⁴⁴ Op basis van de wisselkoers van 0,85843 EUR/GBP op 30 juni 2025.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

V. Verkorte geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2025	30/06/2024
I. Huurinkomsten		180.844	165.768
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-221	-54
Nettohuurresultaat		180.623	165.714
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	3
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		4.856	4.658
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		-4.847	-4.677
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		211	91
Vastgoedresultaat		180.843	165.789
IX. Technische kosten		-1.296	-1.758
X. Commerciële kosten		-4	-1
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-21	-23
XII. Beheerkosten vastgoed		-3.404	-3.446
XIII. Andere vastgoedkosten		-778	-1.146
Vastgoedkosten		-5.503	-6.374
Operationeel vastgoedresultaat		175.340	159.415
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-18.558	-16.858
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-321	-278
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		156.461	142.279
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-11.937	-22
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		24.846	-2.224
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
Operationeel resultaat		169.370	140.033
XX. Financiële opbrengsten		801	605
XXI. Netto-interestkosten		-25.012	-21.251
XXII. Andere financiële kosten		-2.924	-2.558
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	-12.221	16.378
Financieel resultaat		-39.356	-6.826
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		-40	380
Resultaat voor belastingen		129.974	133.587
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen		-16.369	8.626
XXVI. Exit taks		-199	135
Belastingen		-16.568	8.761
Nettoresultaat		113.406	142.348
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		268	186
Aandeelhouders van de groep		113.138	142.162
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8	2,38	2,99
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8	2,38	2,99



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
I. Nettoresultaat	113.406	142.348
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS ¹	271	2.132
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit ²	-23.612	14.191
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ³	-813	-1.882
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	89.252	156.789
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	268	186
Aandeelhouders van de groep	88.984	156.603

1. Komt overeen met 'Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)', zoals uiteengezet in toelichting 7.
2. Komt hoofdzakelijk overeen met de jaarmutatatie van de reserve 'g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten'.
3. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 7).

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	30/06/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		87.363	87.363
B. Immateriële vaste activa		800	1.047
C. Vastgoedbeleggingen	4	6.072.134	6.117.932
D. Andere materiële vaste activa		3.908	4.348
E. Financiële vaste activa		41.783	54.273
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		840	823
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		27.004	31.586
Totaal vaste activa		6.233.832	6.297.372
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	92.365	100.207
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		22.663	19.526
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		10.117	11.334
F. Kas en kasequivalenten		61.757	18.451
G. Overlopende rekeningen actief		15.698	16.934
Totaal vlottende activa		202.600	166.452
TOTAAL ACTIVA		6.436.432	6.463.824



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	30/06/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				
A.	Kapitaal	5	1.203.638	1.203.638
B.	Uitgiftepremies		1.719.001	1.719.001
C.	Reserves		511.147	515.505
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		397.958	364.698
	d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		1.166	1.708
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		44.949	62.735
	f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		82	58
	g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		9.843	33.471
	h. Reserve voor eigen aandelen		-49	-459
	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-363	-363
	k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-84.884	-88.576
	m. Andere reserves		0	-669
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		136.454	136.099
	o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.		5.991	6.803
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		113.138	204.831
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			3.546.924	3.642.975
II. Minderheidsbelangen			5.361	5.122
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			3.552.285	3.648.097
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Langlopende financiële schulden	6	2.054.471	2.065.194
	a. Kredietinstellingen		1.260.037	1.263.111
	c. Andere		794.434	802.083
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		99.229	94.901
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	10.696	10.922
	b. Andere		88.533	83.979
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	124
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		144.338	133.238
Totaal langlopende verplichtingen			2.298.038	2.293.457
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	6	527.469	448.442
	a. Kredietinstellingen		167.369	134.392
	c. Andere		360.100	314.050
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	3.267	3.281
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		34.829	48.933
	a. Exit taks		673	1.400
	b. Andere		34.156	47.533
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen		20.544	21.614
Totaal kortlopende verplichtingen			586.109	522.270
TOTAAL VERPLICHTINGEN			2.884.147	2.815.727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			6.436.432	6.463.824



4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	113.138	142.162
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-2.692	-31.192
Belastingen	12.611	-11.778
Afschrijvingen en waardeverminderingen	1.476	1.281
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-24.846	2.224
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	12.221	-16.378
Afschrijving van goodwill	0	0
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten	-4.154	-6.541
Gerealiseerde nettomeerwaarden	11.937	22
Financieel resultaat	27.135	23.204
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-18.396	-18.019
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	21.317	-7.270
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	152.439	108.907
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ¹	-38.237	-66.563
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen	-183	-25.572
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa	-223	-220
Projectontwikkelingen kosten	-38.358	-82.112
Verkoop van vastgoedbeleggingen	112.796	10.524
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	1	24.402
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	35.796	-139.541
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ²	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-185.475	-166.704
Nettovariatie van bankkredietlijnen	68.190	225.718
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-376	-261
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-27.268	-24.780
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	-144.929	33.973
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	43.306	3.339
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	18.451	18.253
Totale kasstroom van de periode	43.306	3.339
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	61.757	21.592

1. Dit bedrag omvat 38.096 k€ voor de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 4). De lijn omvat ook het werkkapitaal van deze verworven vastgoedvennootschappen, waardoor de kasstroom op deze lijn daalt tot 38.237 k€.
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2024	Kapitaal- verhoging in speciën ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ²	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschil	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	628.688	0	0	-428	30.652	-142.141	0	0	-1.266	515.505
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	481.914	0	0	0	0	-125.930	5.805	2.910	-1	364.698
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	64	0	0	0	33.406	0	0	0	1	33.471
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-244	0	0	0	-118	0	0	0	0	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
m. Andere reserves	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.909	0	0	0	0	8.501	-5.136	-2.910	-1.265	136.099
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	1	6.803
Resultaat van het boekjaar	24.535	0	0	0	204.831	-24.535	0	0	0	204.831
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	3.575.862	0	0	-428	235.483	-166.676	0	0	-1.266	3.642.975
Minderheidsbelangen	5.039	0	0	0	260	0	0	0	-177	5.122
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.580.901	0	0	-428	235.743	-166.676	0	0	-1.443	3.648.097

1. Voor meer details, zie toelichting 5 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening in dit halfjaarlijks financieel verslag en sectie 1.3.2 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2024.
2. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investerings en desinvesteringen in 2024' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2024.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

(x 1.000 €)	01/01/2025	Kapitaal- verhoging in speciën ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten ²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ³	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschil	30/06/2025
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	515.505	0	0	410	-24.154	19.385	0	0	1	511.147
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	364.698	0	0	0	0	25.886	7.128	245	1	397.958
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.708	0	0	0	-542	0	0	0	0	1.166
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	62.735	0	0	0	-0	-17.785	0	0	-1	44.949
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	58	0	0	0	0	24	0	0	0	82
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	33.471	0	0	0	-23.628	0	0	0	0	9.843
h. Reserve voor eigen aandelen	-459	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-88.576	0	0	0	0	3.692	0	0	0	-84.884
m. Andere reserves	-669	0	0	0	0	669	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.099	0	0	0	16	7.712	-7.128	-245	0	136.454
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	6.803	0	0	0	0	-813	0	0	1	5.991
Resultaat van het boekjaar	204.831	0	0	0	113.138	-204.831	0	0	0	113.138
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	3.642.975	0	0	410	88.984	-185.446 ³	0	0	1	3.546.924
Minderheidsbelangen	5.122	0	0	0	268	0	0	0	-29	5.361
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.648.097	0	0	410	89.252	-185.446	0	0	-28	3.552.285

1. Voor meer details, zie toelichting 5 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening in dit halfjaarlijks financieel verslag.
2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 42.
3. Voor meer details over de dividenduitkering van 2024, zie de tabel m.b.t. het gecorrigeerde resultaat op pagina 193 van het jaarlijks verslag 2024.
4. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in toelichting 4 en sectie 2.1 van het tussentijds beheerverslag.



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in het aanbieden van innovatieve en duurzame vastgoedconcepten aan Europese zorgexploitanten en hun bewoners, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met een zorgvraag.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is eveneens opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR 250-indexen.

Aedifica NV (in de verkorte geconsolideerde jaarrekening de 'Vennootschap' of de 'Moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap met het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht (gereguleerde vastgoedvennootschap). De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 5 opgesomd. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (hierna 'de Groep' genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

De verkorte geconsolideerde jaarrekening op 30 juni 2025 werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 29 juli 2025.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden van 1 januari 2025 tot 30 juni 2025. Ze is opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de bijhorende interpretaties zoals gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' ('IASB') en 'International Financial Reporting Interpretations Committee' ('IFRIC'), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 31 december 2024. De geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva al dan niet bestemd voor indekking (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die geconsolideerd worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van leasecontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (voornamelijk de herziening van de boekwaarde van de goodwill en de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (o.a. vastgoedexperts) en andere relevante factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en gewijzigd indien nodig.

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2025, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- wijzigingen van de IAS-norm 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen 'Gebrek aan inwisselbaarheid' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 januari 2025 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 10 juli 2025):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- IFRS-norm 18 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 betreffende de classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 'Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit' (toepasbaar vanaf 1 januari 2026);
- Jaarlijkse Verbeteringen Volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2026).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 3: Operationele segmenten

De segmentatie hieronder reflecteert de geografische markten waarin Aedifica actief is en is consistent met de organisatie van de Groep.

		30/06/2025									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	36.286	32.236	20.602	45.084	33.601	1.097	11.852	86	-	180.844
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-15	-220	-185	320	30	-1	-	-150	-	-221
Nettohuurresultaat		36.271	32.016	20.417	45.404	33.631	1.096	11.852	-64	-	180.623
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-87	2.942	686	799	509	1	6	-	-	4.856
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	90	-2.937	-690	-799	-507	-1	-3	-	-	-4.847
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	-9	-25	-	255	-10	-	-	-	211
Vastgoedresultaat		36.274	32.012	20.388	45.404	33.888	1.086	11.855	-64	-	180.843
IX.	Technische kosten	-95	-190	-553	-122	-261	-66	-9	-	-	-1.296
X.	Commerciële kosten	-	-	-4	-	-	-	-	-	-	-4
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-9	-1	-	-11	-	-	-	-	-21
XII.	Beheerkosten vastgoed	-443	-1.068	-411	-1.205	-	-22	-215	-40	-	-3.404
XIII.	Andere vastgoedkosten	93	-10	-221	-	-637	-	-	-3	-	-778
Vastgoedkosten		-445	-1.277	-1.190	-1.327	-909	-88	-224	-43	-	-5.503
Operationeel vastgoedresultaat		35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-	175.340
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-18.558	-18.558
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-321	-321
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-18.879	156.461
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.256.638	1.163.080	659.620	1.181.454	1.206.260	-	428.447	14.078	-	5.909.577
Projectontwikkelingen		-	9.020	-	12.071	24.400	-	13.993	11.700	-	71.184
Gebruiksrechten van gronden		-	3.302	-	-	75.305	-	-	-	-	78.607
Grondreserve		3.506	5.080	-	-	570	-	1.120	2.490	-	12.766
Vastgoedbeleggingen											6.072.134
Activa bestemd voor verkoop		-	3.730	15.560	73.075	-	-	-	-	-	92.365
Andere activa ¹		27.004	-	-	-	87.363	-	-	-	157.566	271.933
Totaal activa											6.436.432
Eigen vermogen											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		-	-	-	-	-	-	-	-	3.546.924	3.546.924
Minderheidsbelangen		-	-	-	-	-	-	-	-	5.361	5.361
Verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	2.884.147	2.884.147
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen											6.436.432
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ²		5,8%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	-	5,6%	5,7%	-	6,0%

1. De cijfers in België houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill. Het gedeelte 'Niet toewijsbaar' omvat alle andere lijnen van de activa.

2. Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

		30/06/2024								
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar
SECTORAAL RESULTAAT										
I.	Huurinkomsten	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	28	52	-72	-	-62	-	-	-	-
	Nettohuurresultaat	34.855	31.165	20.609	35.464	29.996	2.386	11.177	62	-
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	3	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	64	3.027	658	246	586	46	31	-	-
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur									
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-72	-3.019	-664	-246	-599	-46	-31	-	-
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1	-26	32	0	94	-10	-	-	-
	Vastgoedresultaat	34.848	31.147	20.635	35.464	30.080	2.376	11.177	62	-
IX.	Technische kosten	-69	-648	-439	149	-630	-115	-6	-	-
X.	Commerciële kosten	-	-	-1	-	-	-	-	-	-
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-	6	-	-29	-	-	-	-
XII.	Beheerkosten vastgoed	-426	-953	-532	-1.292	-	-68	-137	-38	-
XIII.	Andere vastgoedkosten	-	-76	-304	-	-718	-	-	-48	-
	Vastgoedkosten	-495	-1.677	-1.270	-1.143	-1.377	-183	-143	-86	-
	Operationeel vastgoedresultaat	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap									-16.858
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten									-278
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-17.136
										142.279



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.909.577	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	92.365	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	78.607	74.011
+ Grondreserve	12.766	12.966
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	6.093.315	6.122.462
+ Projectontwikkelingen	71.184	95.677
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.164.499	6.218.139

De evolutie van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen wordt in onderstaande tabel gedetailleerd weergegeven:

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2024	5.529.564	168.950	5.698.514
Verwervingen	224.987	-	224.987
Verkoop	-80.398	-	-80.398
Geactiveerde interestlasten	-	4.101	4.101
Geactiveerde ontwikkelingskosten	-	1.408	1.408
Andere geactiveerde kosten	8.616	134.676	143.292
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	10.158	-	10.158
In exploitatie opgenomen	208.523	-208.523	-
Variatie van de reële waarde	25.489	-5.129	20.360
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	47.947	363	48.310
Toevoeging aan grondreserve	2.441	-169	2.272
Activa bestemd voor verkoop	-42.049	-	-42.049
BOEKWAARDE OP 31/12/2024	5.935.278	95.677	6.030.955
BOEKWAARDE OP 01/01/2025	5.935.278	95.677	6.030.955
Verwervingen ¹	38.275	3	38.278
Verkoop	-120.673	-	-120.673
Geactiveerde interestlasten	-	710	710
Geactiveerde ontwikkelingskosten	-	370	370
Andere geactiveerde kosten	3.892	33.914	37.806
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	3.893	-	3.893
In exploitatie opgenomen	61.136	-61.136	-
Variatie van de reële waarde	23.718	2.371	26.089
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-43.783	-725	-44.508
Toevoeging aan grondreserve	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	7.841	-	7.841
BOEKWAARDE OP 30/06/2025	5.909.577	71.184	5.980.761

¹ Met inbegrip van forward purchases.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 92,4 miljoen € op 30 juni 2025. Het betreft één zorglocatie in Duitsland, één zorglocatie in Nederland en zeven zorglocaties in het Verenigd Koninkrijk die niet langer als strategische activa worden beschouwd.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Acquisities, zoals opgelijst in sectie I.2.1, kunnen op vier manieren worden gerealiseerd:

- Directe aankoop van vastgoed, betaald in contanten, voorgesteld onder de post 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' van het kasstroomoverzicht;
- Aankoop van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in contanten, opgenomen in de post 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' van het kasstroomoverzicht voor het bedrag van de gekochte aandelen;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht aangezien zij geen kasstroom genereren.

(x 1.000 €)		30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			
	Vastgoed tegen contanten	180	113.622
	Vastgoed tegen aandelen	-	-
	Vennootschappen tegen contanten	38.096	111.365
	Vennootschappen tegen aandelen	-	-
Projectontwikkelingen			
	Vastgoed tegen contanten	3	-
	Vastgoed tegen aandelen	-	-
	Vennootschappen tegen contanten	-	-
	Vennootschappen tegen aandelen	-	-
TOTAAL		38.278	224.987

Het bedrag van 183 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' omvat de som van de in contanten betaalde eigendommen. Het bedrag van 38.237 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat onder meer de som van de in contanten betaalde vennootschappen.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 5: Eigen vermogen

Tijdens de eerste helft van 2025 is het kapitaal ongewijzigd gebleven:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742
Situatie op 30 juni 2025	47.550.119	1.254.742

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met de IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 1 juli 2025)⁴⁵. Op de publicatiedatum van dit financieel verslag heeft Aedifica geen bijkomende transparantiekennisgevingen ontvangen die de situatie op 1 juli 2025 zouden veranderen. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	6,2
Andere < 5%	93,8
Totaal	100,0

De kapitaalverhogingen die vóór 1 januari 2025 hebben plaatsgevonden, worden toegelicht in de 'permanente documenten' van het jaarlijks verslag 2024. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Op 30 juni 2025 bezit Aedifica NV 855 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen⁴⁶, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en

⁴⁵ Zie persbericht van 4 juli 2025. Transparantieverklaringen (inclusief controleketens) zijn beschikbaar op de website van Aedifica.

⁴⁶ De buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 heeft de machtiging met betrekking tot het toegestane kapitaal verlengd.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd).

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

Op 30 juni 2025 bedraagt het resterende saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 627.371.130,01 € voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 250.948.452,00 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 125.474.226,00 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 1.254.742.260,03 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Langlopende financiële schulden	2.054.471	2.065.194
Bankinstellingen	1.260.037	1.263.111
Andere	794.434	802.083
Kortlopende financiële schulden	527.469	448.442
Bankinstellingen	167.369	134.392
Andere	360.100	314.050
TOTAAL	2.581.940	2.513.636

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldatum van de kredietlijnen waarop de trekkingen worden gemaakt in plaats van de vervaldatum van de trekkingen.

Aedifica beschikt op 30 juni 2025 over bevestigde kredieten ten bedrage van 2.330 miljoen €, verleend door 18 banken en een institutionele belegger.

- Aedifica kan 2.201 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke opname wordt in euro gedaan voor een periode van maximum 12 maanden, tegen een vaste marge op basis van het Euribor-tarief dat geldt bij opname. Van deze kredietlijnen werd 260 miljoen € rechtstreeks aangegaan door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica heeft een bilaterale lening van 50 miljoen € met vaste rentevoet afgesloten met een Nederlandse institutionele belegger voor de financiering van woonzorgcentra in Nederland.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar kredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 5,8% ten bedrage van 37 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 42 miljoen €, waarvan 40 miljoen € kredieten zijn die direct worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma van 500 miljoen €, waarvan 350 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 150 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen €)	Looptijd (jaren)	Datum van uitgifte	Vervaldatum	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

- In het kader van dit programma heeft Aedifica vijf private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2025 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 326 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 30 juni 2025 bedroeg het uitstaande bedrag 34 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden').



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Het volledige uitstaande bedrag van het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 en 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% en 2,79%.
- haar eerste duurzame benchmarkobligatie (ISIN BE6330288687) geplaatst voor een bedrag van 500 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 0,75% per jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.638 miljoen € (52% van de toegezegde langlopende kredietlijnen), waarvan 1.108 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2025. Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,2% (31 december 2024: 2,0%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica had afgesloten. Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.700 miljoen €). De renteafdekkingen worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (882 miljoen €) wordt geschat op 777 miljoen €.

Op 30 juni 2025 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits, Iers of Spaans gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland en Finland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 30 juni 2025 bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 1%, terwijl de verhouding tussen de bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 4% bedroeg.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2025 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2025	100	50	360
31/12/2026	351	222	-
31/12/2027	644	547	-
31/12/2028	868	588	-
31/12/2029	168	103	-
31/12/2030	287	62	-
>31/12/2030	709	654	-
Totale schuld op 30 juni 2025	3.127	2.226	360

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2025 (0,85843 EUR/GBP).

Op 30 juni 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,5 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 902 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 541 miljoen €. De liquiditeit wordt versterkt door 62 miljoen € aan beschikbare liquide middelen, een uitzonderlijk hoog bedrag als gevolg van de herfinanciering van een termijnkrediet op 30 juni.



Toelichting 7: Indekkingsinstrumenten

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet en kan daardoor, in voorkomend geval, profiteren van lage rentevoeten op het niet-gedekte deel van haar leningen. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ('cash flow hedges').

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen.

Het risico op wisselkoersschommelingen wordt gedeeltelijk afgedekt door leningen in Britse ponden, die een natuurlijke afdekking vormen tegen de blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk: enerzijds door een private plaatsing van 180 miljoen £, anderzijds door bankleningen voor een totaal van 160 miljoen £ (zie toelichting 6).

1. Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

1.1 Algemeen kader

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Aedifica past hedge accounting toe op sommige derivaten die vóór 2017 zijn gestart en die voldoen aan de criteria om hedge accounting toe te passen. Vanaf 2017 heeft Aedifica, in overeenstemming met de marktpraktijk, ervoor gekozen geen hedge accounting toe te passen op derivaten, ook al voldoen ze aan die strikte criteria. De verandering in de reële waarde van de financiële derivaten heeft geen invloed op de EPRA Earnings, de belangrijkste KPI voor dividenduitkering, waardoor de toepassing van hedge accounting slechts een beperkte toegevoegde waarde heeft.

Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks verslag 2024 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen aan de hand van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2024	Referentiebedrag (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaar)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.120
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	196
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	95
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.427
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-599
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-658
IRS ¹	2.042 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	42
IRS ²	8.257 €	01/04/2011	3	32	Nee	4,89	-1.901
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Nee	0,66	1.630
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	78
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	28
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	71
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	118
IRS ²	18.438 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.044
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.247
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	14.455
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	317
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-886
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	-105
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.748
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	6.912
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	790
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-479
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	51
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-692
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,09	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.004
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.963
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-512
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-729
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.116
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.400
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.887
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.631
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	100
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	7
TOTAAL ³	1.847.126 €						43.214

¹ Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

² Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

³ Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2025	Referentiebedrag (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaar)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	808
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	23
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	0
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	2.767
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-709
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-750
IRS	1.896 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	34
IRS	8.119 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.647
IRS ¹	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.407
IRS ²	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	32
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	5
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	33
IRS	17.946 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.594
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.074
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	11.702
IRS ²	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	85
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-951
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	-14
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,28	14
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.276
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	5.585
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	2.716
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	417
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-579
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	184
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-787
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,09	472
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.338
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-598
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-819
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.145
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	1.253
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	1.514
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	1.434
TOTAAL ³	1.624.348 €						30.945

¹ Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

² Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

³ Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

Het totale referentiebedrag van 1.624 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.374 miljoen € aan IRS;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 250 miljoen € aan IRS.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+30.945 k€) wordt als volgt opgesplitst: 41.539 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 10.596 k€ op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	1.708	4.642
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	271	1.115
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-724	-3.869
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-89	-180
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	1.166	1.708

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financieel resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2025 en 31 juli 2043.

Op 30 juni 2025 bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (verlies van 453 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2024 (nul) dat in 2025 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2025 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 30 juni 2025.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 11.816 k€ (31 december 2024: een verlies van 17.940 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging, die gelijk is aan nul (31 december 2024: een verlies van 298 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II.H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van premies die betaald werden bij de intekening op caps en floors (30 juni 2025: 28 k€; 31 december 2024: 256 k€), evenals de afschrijving van de afwikkelingswinsten van de caps en floors (30 juni 2025: 100 k€; 31 december 2024: nul).

1.4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2025 en 30 juni 2025. Dat leidde tot een verlies van 11.816 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies van 453 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Als alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 216 k€ op het eigen vermogen (255 k€ op 31 december 2024). Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben van ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, aangezien deze opties kunnen bevatten, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 3.820 k€ (4.264 k€ op 31 december 2024) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact van vergelijkbare omvang hebben, aangezien er momenteel geen uitstaande opties zijn.

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 35 van het jaarlijks verslag 2024 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 30 juni 2025 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de eerste helft van 2025 hebben de kasstromen die voortvloeien uit Aedifica's externe schuld in Britse ponden de nettokasstromen uit financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk gecompenseerd.

Toelichting 8: Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel ('EPS' zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	30/06/2025	30/06/2024
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	113.138	142.162
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	47.550.119
Gewone EPS (in €)	2,38	2,99
Verwaterde EPS (in €)	2,38	2,99

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 15). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties op te volgen. De EPRA Earnings* wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	113.138	142.162
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-24.846	2.224
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	11.937	22
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	11.061	-8.597
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	12.221	-16.378
Depreciatie van goodwill	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA-correcties	-156	-537
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-35	-140
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	123.320	118.756
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	2,59	2,50
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	2,59	2,50

De berekening volgens het door EPRA aanbevolen model is opgenomen in toelichting 15.9.1 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.



Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2025	31/12/2024
Nettoactiefwaarde, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	73,94	75,70
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	0,65	0,91
Nettoactiefwaarde	74,59	76,61
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 75,70 € per aandeel op 31 december 2024 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2023) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat werd uitgekeerd in mei 2025.

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van Aedifica's verbintenissen op 30 juni 2025. Een overzicht van de voorwaardelijke verplichtingen op 31 december 2024 wordt gegeven in toelichting 36 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks verslag 2024 (zie pagina 175).

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget ¹ (in miljoen €)
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	5
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	18
Finland – pipeline 'andere'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	22
Homefield	UK	Bouw	Project onder opschortende voorwaarden/forward purchase	15
Lavender Villa	UK	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	7
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	29
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	2
Sligo Finisklin Road	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
St. Joseph's	UK	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	3
The Mount	UK	Herontwikkeling	Lopend project (forward funding)	16
Zamora Av. de Valladolid	ES	Bouw	Lopend project (forward funding)	12
TOTAAL				145

¹ De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 13 mei 2025 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2024 goedgekeurd, zoals werd voorgesteld door de raad van bestuur. Er werd een brutodividend van 3,90 € uitgekeerd aan de aandeelhouders op 20 mei 2025. Het totale uitgekeerde bedrag bedroeg ca. 185,4 miljoen €. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%⁴⁷, bedroeg het totale nettodividend 3,315 € per aandeel.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Betaaldatum	Brutodividend (€)	Nettodividend (€)	Dividend-gerechtigde aandelen
35	01/01/2024 – 31/12/2024	15/05/2025	20/05/2025	3,90	3,315	47.550.119

Toelichting 12: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op tot 30 juli 2025, de afsluitingsdatum van dit verslag. Zie sectie 1.2.2 voor meer informatie over deze gebeurtenissen.

NAAM	Datum	Transactie	Land	Locatie
Zorgresidentie Mariëndaal	01/07/2025	Verkoop van een woonzorgcentrum	NL	Velp
Limerick cancer centre	02/07/2025	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	IE	Limerick
Kokkola Kruunupyntie	02/07/2025	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Kokkola
Joensuu Suppakuja	03/07/2025	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Joensuu
Rovaniemi Koivuoajankatu	03/07/2025	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Rovaniemi

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (2.559 k€ voor de eerste helft van 2025, tegenover 2.294 k€ voor de eerste helft van 2024).

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	2.411	2.074
Vergoedingen na uitdiensttreding	138	135
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	10	85
Totaal	2.559	2.294

⁴⁷ Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in residentieel zorgvastgoed binnen een lidstaat van de Europese Economische Ruimte investeert, kunnen haar aandeelhouders genieten van een verlaagde roerende voorheffing van slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, gaat Aedifica ervan uit dat de Groep vanaf 1 januari 2016 niet langer in aanmerking zal komen voor de verlaagde roerende voorheffing van 15%.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 14: Consolidatiekring

De volgende entiteiten werden in de eerste helft van 2025 opgenomen in de consolidatiekring:

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

De volgende entiteiten werden in de eerste helft van 2025 uit de consolidatiekring verdwenen:

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



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15: Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatemaatstaven in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit halfjaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De definities van APM's, zoals toegepast op de financiële staten van Aedifica, kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen worden gebruikt.

Toelichting 15.1: Vastgoedbeleggingen

Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatemaatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatemaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan te bieden.

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.909.577	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	92.365	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	78.607	74.011
+ Grondreserve	12.766	12.966
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	6.093.315	6.122.462
+ Projectontwikkelingen	71.184	95.677
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.164.499	6.218.139

Toelichting 15.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in de vastgoedportefeuille.

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 30/06/2025	01/01/2024 - 30/06/2024
Huurinkomsten	180.844	165.768
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-16.870	-6.641
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	163.974	159.127



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening.

Aedifica maakt gebruik van de operationele marge* en de exploitatiemarge* om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

30/06/2025

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	36.286	32.236	20.602	45.084	33.601	1.097	11.852	86	-	180.844
Nettohuurresultaat (b)	36.271	32.016	20.417	45.404	33.631	1.096	11.852	-64	-	180.623
Vastgoedresultaat (c)	36.274	32.012	20.388	45.404	33.888	1.086	11.855	-64	-	180.843
Operationeel vastgoedresultaat (d)	35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-	175.340
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	35.829	30.735	19.198	44.077	32.979	998	11.631	-107	-18.879	156.461
Operationele marge* (d)/(b)										97,1%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										86,6%
Operationele kosten* (e)-(b)										24.162

30/06/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-	165.768
Nettohuurresultaat (b)	34.855	31.165	20.609	35.464	29.996	2.386	11.177	62	-	165.714
Vastgoedresultaat (c)	34.848	31.147	20.635	35.464	30.080	2.376	11.177	62	-	165.789
Operationeel vastgoedresultaat (d)	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-	159.415
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-17.136	142.279
Operationele marge* (d)/(b)										96,2%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										23.435

Toelichting 15.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatie maatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening.

(x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
XX. Financiële opbrengsten	801	605
XXI. Netto-interestkosten	-25.012	-21.251
XXII. Andere financiële kosten	-2.924	-2.558
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-27.135	-23.204



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.5: Gemiddelde kost van de schulden*

Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden* en de gemiddelde kost van de schulden* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatie-maatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze staan voor de geannualiseerde netto-interestlasten na de doorrekening van interesten en interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16 (en commissies op ongebruikte kredietlijnen) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld.

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.434.002	2.421.976
XXI. Netto-interestkosten	-25.012	-46.701
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	324
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	764	1.429
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-48.898	-44.948
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-1.905	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-52.739	-48.462
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	2,2%	2,0%

Toelichting 15.6: Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)

Aedifica gebruikt de rentedekkingsratio* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de rente-betalingsverplichtingen in verband met schuldfinanciering. De ratio moet ten minste gelijk zijn aan 2,0x. De rentedekkingsratio* wordt berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

(x 1.000 €)	01/07/2024 - 30/06/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	304.438	290.256
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-50.462	-46.701
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6,0	6,2

¹. TTM (Trailing Twelve Months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen twaalf maanden.



30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.7: Nettoschuld/EBITDA*

Deze APM geeft aan hoe lang een bedrijf op het huidige niveau zou moeten opereren om al zijn schulden af te betalen. Het wordt berekend door de netto financiële schulden, d.w.z. financiële schulden op lange en korte termijn min cash en cashequivalenten (teller), te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM) (noemer). EBITDA is het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille plus afschrijvingen en waardeverminderingen.

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.581.940	2.513.636
- Kas en kasequivalenten	-61.757	-18.451
Netto schuld (IFRS)	2.520.183	2.495.185
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	304.438	290.256
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.529	2.508
EBITDA (IFRS)	306.967	292.764
Netto schuld / EBITDA	8,2	8,5

¹.TTM (Trailing Twelve Months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen twaalf maanden.

De Nettoschuld/EBITDA-ratio is niet aangepast voor projecten in aanbouw of recent opgeleverde projecten die de schuld verhogen maar niet (of niet volledig) bijdragen aan de huurinkomsten.

Toelichting 15.8: Eigen vermogen

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die gebruikt wordt om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Deze prestatie maatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

(x 1.000 €)	30/06/2025	31/12/2024
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.546.924	3.642.975
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-30.945	-43.214
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.515.979	3.599.761



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica verbindt zich ertoe om haar rapportering te standaardiseren om de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van haar investeerders. De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

Toelichting 15.9.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2025	30/06/2024
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	113.138	142.162
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-24.846	2.224
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11.937	22
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	12.221	-16.378
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t. de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	0	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	11.061	-8.597
(xi) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-156	-537
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-35	-140
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	123.320	118.756
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	2,59	2,50
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	2,59	2,50



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.2: EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 juni 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.546.924	3.546.924	3.546.924
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	74,59	74,59	74,59
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.546.924	3.546.924	3.546.924
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.546.924	3.546.924	3.546.924
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	143.418	143.418	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-30.945	-30.945	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-800	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			104.947
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	329.088	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.033.645	3.571.234	3.564.508
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	84,83	75,10	74,96
(x 1.000 €)			
	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.539.858	59%	100%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	76,61	76,61	76,61
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.366	1.366	1.366
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	132.315	132.315	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-43.214	-43.214	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.047	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			115.013
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	333.915	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	86,46	76,63	77,19
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.845.975	47%	100%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.3: EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY* ¹	30/06/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.256.638	1.172.100	659.620	1.193.525	1.230.660	-	442.440	25.778	5.980.761
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	3.730	15.560	73.075	-	-	-	-	92.365
Min: Projectontwikkelingen	-	-9.020	-	-12.071	-24.400	-	-13.993	-11.700	-71.184
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.256.638	1.166.810	675.180	1.254.529	1.206.260	-	428.447	14.078	6.001.942
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.649	77.865	69.630	83.139	23.936	-	42.627	243	329.089
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.288.287	1.244.675	744.810	1.337.668	1.230.196	-	471.074	14.321	6.331.031
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	73.466	65.004	40.675	78.779	73.392	-	22.328	317	353.960
Vastgoedkosten ²	-519	-1.744	-1.581	-1.003	-1.952	-	-296	-70	-7.260
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	72.946	63.260	39.094	77.776	71.440	-	22.031	247	346.700
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-466	-	1.117	1.662	-	-	1.691	486	4.492
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	72.481	63.260	40.211	79.438	71.440	-	23.723	734	351.192
						-			
EPRA NIY (in %)	5,7%	5,1%	5,2%	5,8%	5,8%	-	4,7%	0,0%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,6%	5,1%	5,4%	5,9%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,5%

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY* ¹	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.254.966	1.166.330	665.440	1.274.181	1.169.900	40.485	435.256	24.397	6.030.955
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	100.207
Min: Projectontwikkelingen	-	-4.864	-	-19.852	-38.190	-	-10.496	-22.275	-95.677
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.586	1.254.883	742.700	1.364.133	1.154.243	97.621	467.075	2.159	6.369.400
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442
Vastgoedkosten ²	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	71.370	61.240	38.884	70.690	66.331	5.285	22.097	2	335.899
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	71.303	62.097	39.688	80.788	66.331	5.540	23.788	2	349.537
EPRA NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,2%	5,2%	5,7%	5,4%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,9%	5,7%	5,7%	5,1%	0,0%	5,5%

¹ Zie toelichting 3 van de verkorte geconsolideerde financiële jaarrekening in dit halfjaarlijks financieel verslag voor meer details over de segmenten.

² De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de 'vastgoedkosten' zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.4: EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2025						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment	36.271	35.829	505.484	73.000	-	70.255	0,0%
België	31.896	30.660	557.911	65.004	-	65.091	0,0%
Duitsland	19.833	18.627	338.972	41.792	75	41.771	0,2%
Nederland	43.236	41.909	335.228	80.441	-	84.353	0,0%
Verenigd Koninkrijk	33.631	32.981	320.777	73.392	257	71.297	0,4%
Finland	1	-54	-	-	-	-	-
Zweden	11.852	11.631	117.368	24.019	-	23.482	0,0%
Ierland	-64	-107	15.573	804	-	811	0,0%
Spanje	176.656	171.476	2.191.313	358.452	332	357.060	0,1%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie							
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025	1.389	1.311					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.548	2.534					
Grondreserve	30	18					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	180.623	175.340					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2024						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	33.875	33.376	487.732	70.390	-	65.470	0,0%
Duitsland	30.944	29.273	556.941	64.406	-	65.804	0,0%
Nederland	19.464	18.220	357.458	43.061	75	43.787	0,2%
Verenigd Koninkrijk	34.272	33.120	318.622	72.404	-	75.962	0,0%
Finland	29.994	28.718	284.366	64.513	141	62.819	0,2%
Zweden	2.386	2.193	18.908	4.893	-	4.612	0,0%
Ierland	11.177	11.034	117.368	22.126	-	20.565	0,0%
Spanje	62	-24	15.478	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	162.174	155.910	2.156.873	341.916	216	339.143	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	258	266					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.250	3.233					
Grondreserve	32	6					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	165.714	159.415					

¹ Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

² Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2025 of op 30 juni 2024 waren getekend.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.5: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2025	30/06/2024
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-24.383	-23.489
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-221	-54
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	3
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	9	-19
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	211	91
<i>Technische kosten</i>	-1.296	-1.758
<i>Commerciële kosten</i>	-4	-1
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-21	-23
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-3.404	-3.446
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-778	-1.146
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-18.558	-16.858
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-321	-278
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-24.383	-23.489
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	21	23
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-24.362	-23.466
Brutohuurinkomsten (C)	180.844	165.768
EPRA Cost Ratio* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	13,5%	14,2%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	370	936

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2024 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.6: Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	30/06/2025 (6 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		30/06/2025 (6 maanden)
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	38.278	441	-	-	-	37.837	-	-	-	-	38.278
(2) Ontwikkeling	34.284	56	4.579	61	9.862	14.708	-	3.626	1.392	-	34.284
(3) Vastgoed in exploitatie	3.892	409	961	169	2.274	631	-132	-420	-	-	3.892
Incrementele verhuurbare ruimte	1.960	-	-	-	1.960	-	-	-	-	-	1.960
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.932	409	961	169	314	631	-132	-420	-	-	1.932
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	710	0	97	0	102	183	0	325	3	-	710
Totaal capex	77.164	906	5.637	230	12.238	53.359	-132	3.531	1.395	-	77.164
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-528	0	-97	0	-102	-553	132	95	-3	-	-528
Totaal capex in cash	76.636	906	5.540	230	12.136	52.806	0	3.626	1.392	-	76.636

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2024 (12 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2024 (12 maanden)
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Ontwikkeling	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Vastgoed in exploitatie	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Incrementele verhuurbare ruimte	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Niet incrementele verhuurbare ruimte	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
Totaal capex	373.788	51.446	12.589	32.407	165.759	69.857	7.011	19.167	15.552	-	373.788
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Totaal capex in cash	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

¹ Met inbegrip van forward purchases.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.7: EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2025				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.636.636	-	6.274	26.840	1.616.070
Thesauriebewijzen	360.100	-	-	-	360.100
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.204	-	-	-	585.204
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	2.049	-	-	876	1.173
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	61.757	-	5.671	32	67.396
Nettoschuld (A)	2.522.232	-	603	27.684	2.495.151
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.909.577	-	14.651	41.113	5.883.115
Activa bestemd voor verkoop	92.365	-	12.567	224	104.708
Projectontwikkelingen	71.184	-	-	396	70.788
Grondreserve	12.766	-	-	305	12.461
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	781	3	778
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	6.085.892	-	27.999	42.041	6.071.850
LTV (A/B)	41,44%				41,09%

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Thesauriebewijzen	314.050	-	-	-	314.050
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.055	-	-	-	585.055
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	18.073	-	-	896	17.177
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	18.451	40	6.137	52	24.576
Nettoschuld (A)	2.513.258	-40	3.414	27.620	2.489.012
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.935.278	-	16.320	40.789	5.910.809
Activa bestemd voor verkoop	100.207	-	17.907	227	117.887
Projectontwikkelingen	95.677	465	-	144	95.998
Grondreserve	12.966	-	-	328	12.638
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	4	390	-	394
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	6.144.128	469	34.617	41.488	6.137.726
LTV (A/B)	40,91%				40,55%



7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Aedifica nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Aedifica nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2025, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

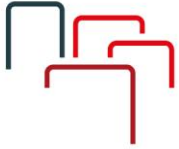
Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2025 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 30 juli 2025

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans⁴⁸
Partner

⁴⁸ Handelend in naam van een BV/SRL.



VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit halfjaarlijks financieel verslag bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over Aedifica's plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van die risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Daarom neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de juistheid van die vooruitzichten.

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat:

- de verkorte geconsolideerde jaarrekening, die is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het patrimonium, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte geconsolideerde jaarrekening. Bovendien geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.



Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	3
1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2025	3
2. Belangrijke gebeurtenissen	5
3. Beheer van de financiële middelen	11
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2025.....	13
5. Vooruitzichten en dividend	22
6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	22
7. Corporate governance.....	23
8. Voornaamste risico's en onzekerheden	23
II. EPRA	24
III. Prestaties op de beurs	25
1. Beurskoers en volume	25
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	26
3. Aandeelhoudersstructuur	27
4. Financiële kalender	27
IV. Vastgoedverslag	28
1. De zorgvastgoedmarkt	28
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2025	32
3. Overzicht van Aedifica's portefeuille op 30 juni 2025.....	36
4. Verslag van de waarderingdeskundigen	38
V. Verkorte geconsolideerde jaarrekening	41
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	41
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	42
3. Geconsolideerde balans	42
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	44
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	45
6. Toelichtingen	47
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	77
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	78
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	78



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

30 juli 2025 – vóór opening van de markten

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Belliardstraat 40 (bus 11) – 1040 Brussel

Tel: +32 (0)2 626 07 70

Fax: +32 (0)2 626 07 71

BTW - BE 0877 248 501 - R.P.M Brussel

www.aedifica.eu

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en het Engels⁴⁹.

Commissaris

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door
Christophe Boschmans, Vennoot

Waarderingsdeskundigen

Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, C&W (UK) LLP German
Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman &
Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank
LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd
and Jones Lang LaSalle España SA

Maatschappelijk boekjaar

1 januari – 31 december

Voor extra informatie, gelieve u te wenden tot:

Stefaan Gielens, CEO – ir@aedifica.eu

Ingrid Daerden, CFO – ir@aedifica.eu

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – ir@aedifica.eu



Disclaimer met betrekking tot alle informatie over het ruilbod voor Cofinimmo-aandelen

BEHALVE IN BEPAALDE UITZONDERINGEN, IS DE INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OP ALLE COFINIMMO-AANDELEN IN DIT RAPPORT NIET BESTEMD VOOR PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING, HETZIJ DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONGKONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE LANDEN OF RECHTSGEBIEDEN WAAR DIT EEN SCHENDING VAN DE WETGEVING VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU VORMEN OF WAARVOOR AANVULLENDE DOCUMENTEN MOETEN WORDEN VERSTREKT OF GEREgistREERD, OF WAAR VOORAFGAAND AAN DE TOEPASSING VAN DE BELGISCHE WETGEVING EXTRA MAATREGELEN MOETEN WORDEN GENOMEN.

DIT RAPPORT VORMT GEEN AANBOD, NOCH EEN UITNODIGING TOT AANVAARDING VAN EEN AANBOD, TOT AANKOOP OF INSCHRIJVING OP EFFECTEN VAN AEDIFICA OF COFINIMMO.

ELK AANBOD ZAL ALLEEN WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE OVERNAMEWET EN HET OVERNAMEBESLUIT (ELK ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN DOOR MIDDEL VAN EEN PROSPECTUS DAT MOET WORDEN GOEDGEKEURD DOOR DE FSMA IN OVEREENSTEMMING MET HET OVERNAMEBESLUIT EN ONDER VOORBEHOUD VAN DE VOORWAARDEN DIE DAARIN ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.

⁴⁹ De Nederlandstalige en Franstalige versie van dit document zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica. In geval van inconsistentie met de Engelse versie of onnauwkeurigheid, primeert de Engelse tekst.