

13 februari 2026 – 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')

Jaarresultaten 2025

Aedifica's ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen is nu open¹

- Cofinimmo-aandeelhouders krijgen 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen voor elk aandeel dat ze inbrengen
- De Initiële Aanvaardingsperiode loopt af op 2 maart 2026 (16u00)
- De resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode worden naar verwachting op 6 maart bekendgemaakt, met uitbetaling gepland op 13 maart

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget

- EPRA Earnings* bedragen 244,8 miljoen € (+4% t.o.v. 31 dec. 2024), ofwel 5,15 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 361,0 miljoen € (+7% t.o.v. 31 dec. 2024)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen over het hele jaar met 2,7%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van 18 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van 6,3 miljard € op 31 december 2025

- 618 zorglocaties voor bijna 49.100 eindgebruikers verspreid over 7 landen
- Waardering vastgoedbeleggingen gestegen met 0,5% in Q4 & 1,3% LTM (bij ongewijzigde portefeuille)
- 34 gebouwen verkocht voor 128 miljoen € binnen het strategische vastgoedrotatieprogramma
- 293 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in 2025 (22 nieuwe projecten & forward purchases toegevoegd aan het investeringsprogramma & 10 acquisities)
- 11 projecten werden in 2025 opgeleverd voor een totaalbedrag van 96 miljoen €
- Pipeline van 276 miljoen € aan het einde van 2025, met een initieel rendement o.b.v. de kostprijs van gemiddeld 6,5%

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 40,8% op 31 december 2025 (t.o.v. 41,3% op 31 dec. 2024)
- Niet-opgenomen bedrag van 743 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Langlopende (her)financieringen afgesloten met banken ten bedrage van 585 miljoen €
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) van 2,1%
- 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* van 78,40 €/aandeel (t.o.v. 76,63 €/aandeel op 31 dec. 2024, vóór uitkering van dividend)

Dividend bevestigd

- Het voorgestelde dividend van 4,00 €/aandeel (bruto) is bevestigd en wordt uitbetaald in mei 2026

¹ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 27.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ²

Kerncijfers vastgoed	31/12/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) ³	6.285	6.218
Aantal gebouwen	618	635
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,0%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,6%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,6%	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 %)	2,7%	3,3%
Financiële kerncijfers	31/12/2025	31/12/2024
Huurinkomsten (in miljoen €)	361,0	338,1
EPRA Earnings* (in miljoen €)	244,8	234,6
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	244,4	204,8
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	13,5%	14,1%
Schuldgraad (in %)	40,8%	41,3%
EPRA LTV*	39,7%	40,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	2,0%	1,9%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,1%	2,0%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,4	3,8
Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) ⁴	6,2	6,2
Indekkingsgraad (in %)	88,3%	89,0%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	3,8	4,4
Nettoschuld/EBITDA* ⁵	7,8	8,5
Kerncijfers per aandeel	31/12/2025	31/12/2024
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	5,15	4,93
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	5,14	4,31
EPRA NRV* (in €/aandeel)	87,09	86,46
EPRA NTA* (in €/aandeel)	78,40	76,63
EPRA NDV* (in €/aandeel)	77,73	77,19

* **Alternatieve prestatie maatstaf (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 prestatie maatstaven 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 jaarlijks persbericht zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven 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 bijlage 5.

² Zie sectie 4.3 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 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.

⁵ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

1. Samenvatting van de activiteiten van 2025

Terwijl de vergrijzing van de Europese bevolking de behoefte aan extra zorgvastgoedcapaciteit doet toenemen en het marktsentiment verandert, heeft Aedifica in 2025 getoond dat het klaar is om daarop in te spelen.

Doorheen het jaar heeft Aedifica de basis gelegd voor de creatie van de toonaangevende healthcare REIT in Europa door een overeenkomst te sluiten met Cofinimmo om beide bedrijven te combineren via een ruilbod dat onlangs van start is gegaan. Terwijl het zich voorbereidde op deze omvangrijke transactie, bleef Aedifica zich focussen op haar eigen strategische doelstellingen. De Groep heeft haar strategische vastgoedrotatie- en kapitaalrecyclingprogramma met succes voortgezet en haar volledige Zweedse portefeuille gedesinvesteerd. Daarnaast kondigde Aedifica voor bijna 300 miljoen € aan nieuwe ontwikkelingen en acquisities aan, terwijl ze haar lopende investeringsprogramma verder uitvoerde en haar vastgoedportefeuille bleef beheren. Aedifica heeft over de hele lijn opnieuw sterke resultaten geboekt, wat zich weerspiegelt in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 4% zijn gestegen ten opzichte van 2024.

CREATIE VAN DE TOONAANGEVENDE HEALTHCARE REIT IN EUROPA⁶

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 ruilbod door Aedifica voor 100% van de Cofinimmo-aandelen, dat op 30 januari 2026 door Aedifica werd gelanceerd en nog loopt tot 2 maart 2026 (16u00, tenzij verlengd; zie sectie 2.4).

Als het ruilbod succesvol is, zal een groter en financieel robuuster zorgvastgoedplatform gecreëerd worden. Dankzij de grotere schaal heeft de gecombineerde groep aantrekkelijke vooruitzichten voor het verlagen van de kapitaalkosten en het realiseren van duurzame winstgroei per aandeel. Bovendien wordt er een platform gecreëerd dat perfect gepositioneerd is om het voortouw te nemen in de volgende groeifase van het zorgvastgoedsegment.

DESINVESTERINGEN OM NIEUWE OPPORTUNITeiten TE FINANCIEREN

Aedifica heeft haar strategische vastgoedrotatieprogramma zorgvuldig uitgevoerd en heeft in 2025 34 zorglocaties verkocht voor een totaalbedrag van 128 miljoen € (zie pagina 7). Deze desinvesteringen hebben Aedifica extra slagkracht gegeven om nieuwe investeringsmogelijkheden na te streven en haar ontwikkelingsprogramma aan te vullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

22 nieuwe projecten en forward purchases werden toegevoegd aan het investeringsprogramma voor een totaalbedrag van bijna 215 miljoen € (zie pagina 5). Rekening houdend met de 11 projecten die in de loop van het jaar zijn opgeleverd voor een totaalbedrag van 96 miljoen € (zie pagina 6), brengen deze nieuwe toevoegingen de omvang van het investeringsprogramma op 276 miljoen €⁷, met een gemiddeld initieel rendement op basis van de kostprijs van ca. 6,5% (zie pagina 9).

Daarnaast heeft Aedifica 10 zorglocaties verworven voor 78 miljoen € (zie pagina 5), waardoor het totale bedrag aan aangekondigde investeringen in 2025 op ca. 293 miljoen € uitkomt.

Aan het einde van 2025 bedroeg Aedifica's vastgoedportefeuille 6.285 miljoen € (t.o.v. 6.218 miljoen € eind 2024), bestaande uit 618 sites met een capaciteit van bijna 36.400 bewoners en 12.700 kinderen.

⁶ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 27.

⁷ Op 31 december 2025. Zie tabel in bijlage 4 'Overzicht van het investeringsprogramma'.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 40,8%, 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 vastgoedbeleggingen ook in 2025 stijgen, ondersteund door verbeterde prestaties van uitbaters en marktomstandigheden.

De financiële middelen werden versterkt door voor ca. 585 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering en nieuwe financiering). Bovendien werd 405 miljoen € aan bankfinancieringen met succes verlengd en werd het programma voor kortlopende thesauriebewijzen met 170 miljoen € verhoogd. Eind december bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 743 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn 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 2,1% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die 88% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen bedraagt 3,8 jaar.

Bovendien is 53% 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.

SOLIDE RESULTATEN ONDERSTEUNEN STIJGEND DIVIDEND

In 2025 genereerde Aedifica's portefeuille 361,0 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging van 7% ten opzichte van vorig jaar. Die toename wordt hoofdzakelijk verklaard door acquisities, de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die 2,7% bedroeg bij ongewijzigde portefeuille. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget uitkwamen op 244,8 miljoen € (234,6 miljoen € in 2024, een stijging van 4%), ofwel 5,15 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 244,4 miljoen € (204,8 miljoen € in 2024).

Deze solide resultaten laten Aedifica's raad van bestuur toe om aan de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026 een brutodividend van 4,00 € per aandeel voor te stellen voor het boekjaar 2025.

Voor het boekjaar 2026 zullen Aedifica's prioriteiten grotendeels afhangen van het resultaat van het ruilbod en, indien succesvol, de daaropvolgende integratie van beide bedrijven (voor meer informatie hierover, zie sectie 5.1 'Vooruitzichten voor 2026').

BUILT FOR WHAT COMES NEXT

Aangedreven door een aanzienlijke structurele vraag staat de zorgvastgoedmarkt aan het begin van een nieuwe cyclus. Ondersteund door stijgende bezettingsgraden en sterke huurdekkingen, verkeren zorgoperatoren weer in een positie om na te denken over groei en het opvangen van de vergrijzing van de Europese bevolking.

Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille, gecombineerd met de slagkracht en expertise van een groter platform, bevindt Aedifica zich in uitstekende vorm om tegemoet te komen aan de vraag naar kwaliteitsvolle en betaalbare zorglocaties en zo de volgende groeifase in zorgvastgoed te capteren.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2025

- 293 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

In 2025 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in elk van haar markten voor een totaalbedrag van ca. 292,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				-	16,5			
Coham	Uitbreiding & renovatie	Tessenderlo-Ham	01/12/2025	-	16,5	Q1 2030	20 jaar - NNN	Korian
Duitsland				20,5	-			
Harburg	Acquisitie	Hamburg	31/12/2025	10	-	-	20 jaar - NN	Dorea Group
Seniorenheim an der Alten Saline	Acquisitie	Lüneburg	31/12/2025	10,5	-	-	23,5 jaar - NN	Argentum Group
Nederland				12,5	13			
Sinnehiem	Forward purchase ²	Haulerwijk	16/10/2025	-	13	Q1 2026	7 jaar - NN	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg
De Kroon	Acquisitie	Dronten	30/10/2025	12,5	-	Q4 2025	15 jaar - NN	Stichting Coloriet & meerdere huurders
Finland				37,5	74			
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 ³	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
Joensuu Suppakuja	Ontwikkeling	Joensuu	03/07/2025	-	5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Rovaniemi	Ontwikkeling	Rovaniemi	03/07/2025	-	6,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Koivuojankatu	Ontwikkeling	Lappeenranta	25/07/2025	-	7,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Lappeenranta	Ontwikkeling	Lappeenranta	25/07/2025	-	7,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Tyysterniementie	Ontwikkeling	Kokkola	03/08/2025	-	7	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kokkola Kimalaisenpolku	Ontwikkeling	Kokkola	03/08/2025	-	7	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Vihti Puhurikuja	Ontwikkeling	Vihti	25/09/2025	-	6,5	Q1 2026	15 jaar - NN	Kaarikeskus
Seinäjoki Axel	Ontwikkeling	Seinäjoki	24/10/2025	-	4,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Suomen Kristilliset
Mörnenkatu	Ontwikkeling	Seinäjoki	24/10/2025	-	4,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Hoivakodit
Turku Työnjohtajankatu	Ontwikkeling	Turku	12/11/2025	-	4	Q3 2026	15 jaar - NN	Attendo
Kuopio Pirtinkaari	Ontwikkeling	Kuopio	18/11/2025	-	6,5	Q4 2026	15 jaar - NN	Attendo
Seinäjoki Pikkukäpälä	Ontwikkeling	Seinäjoki	18/11/2025	-	6	Q4 2026	15 jaar - NN	Attendo
Verenigd Koninkrijk, eiland Man & Kanaaleilanden ⁴				-	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	22 jaar - NNN	Emera
Homefield	Forward purchase	Douglas	04/06/2025	-	15	Q1 2027	25 jaar - NNN	Emera
Ierland				-	85,5			
Limerick cancer centre	Ontwikkeling	Limerick	02/07/2025	-	26,5	Q1 2027	30 jaar - NNN	UPMC & Bon Secours
Kilcoole	Ontwikkeling	Kilcoole	19/12/2025	-	25	Q3 2027	30 jaar - NNN	Muskerry
Crumlin	Ontwikkeling	Dublin	24/12/2025	-	34	Q1 2028	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
Spanje				7,5	-			
Novaedat Mutxamel	Acquisitie	Alicante	18/09/2025	7,5	-	-	20 jaar - NN	Novaedat
Totaal				78	214,5			

¹ De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 4).

² Acquisitie van een zorglocatie in exploitatie die onderworpen is aan de gebruikelijke voorwaarde van goedkeuring door de toezichthoudende autoriteit, aangezien de verkoper een woningcorporatie is.

³ Het ontwikkelingsproject Kuopio Leinikinkatu werd opgeleverd op 19 december 2025 (zie pagina 6).

⁴ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

- 11 projecten opgeleverd voor 96 miljoen €

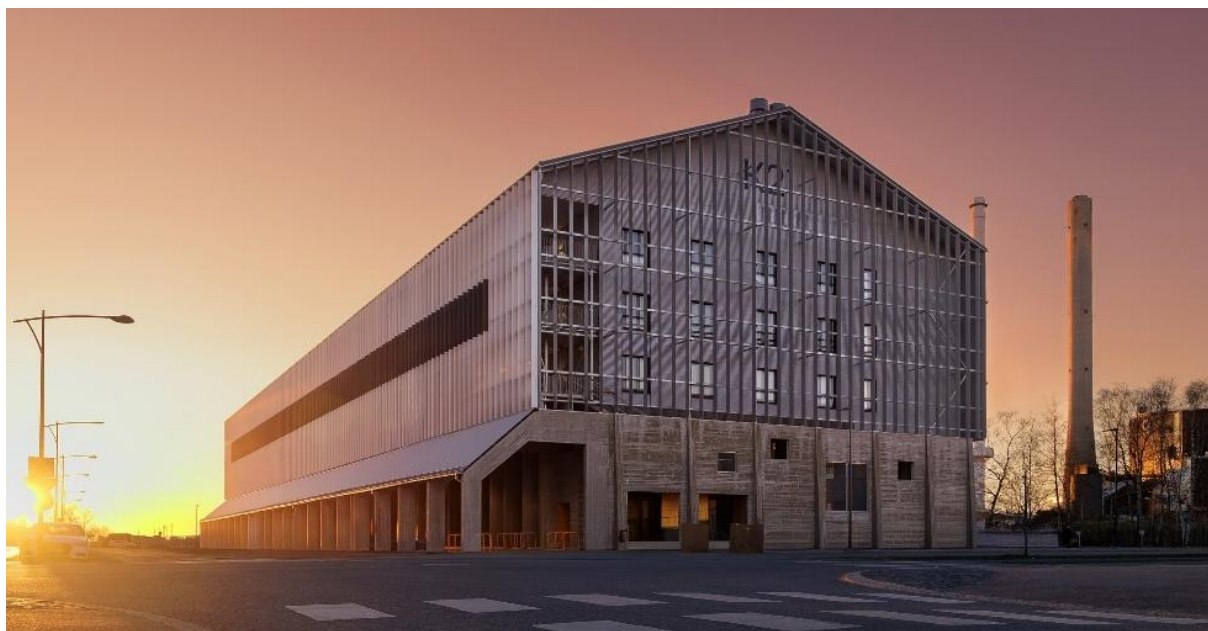
In 2025 werden elf projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 96 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				1		
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Renovatie	Sulzbach-Rosenberg	30/06/2025	1	WAULT 25 jaar - NN	Auriscare
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				51,5		
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
Kokkola Kruunupyyntie	Ontwikkeling	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 jaar - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjaharjuntie	Ontwikkeling	Jyväskylä	11/09/2025	10	15 jaar - NN	Mehiläinen
Vantaa Haravakuja	Ontwikkeling	Vantaa	22/10/2025	5,5	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kuopio Leinikinkatu	Ontwikkeling	Kuopio	19/12/2025	3	15 jaar - NN	Touhula
Spanje				24		
Tomares Miró	Ontwikkeling	Tomares	16/06/2025	12	30 jaar - NNN	Neurocare home
Zamora Av. de Valladolid	Ontwikkeling	Zamora	12/12/2025	12	30 jaar - NNN	Neurocare home
Totaal				96		

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 (Finland)
Service community opgeleverd in januari 2025*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten



*Kokkola Kruunupyyntie in Kokkola (Finland)
Kinderdagverblijf opgeleverd in juli 2025*

- 34 desinvesteringen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden

Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma 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.

In de loop van 2025 werden 34 gebouwen verkocht voor een totaalbedrag van 127,6 miljoen €. Naast de verkoop van zes activa in Duitsland, Nederland en 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, waaronder zes (kleuter)scholen, 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 slagkracht opleverde om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en het ontwikkelingsprogramma aan te vullen, werd de opbrengst reeds geherinvesteed in de aangekondigde acquisities en projecten die aan de pipeline werden toegevoegd (zie pagina 5).

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Duitsland			4,2
Am Bäkepark	Berlijn	21/10/2025	
Nederland			24,5
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ¹			8
St. Joseph's Flats	St. Helier	08/05/2025	
Church View	Seaham	31/10/2025	
Zweden ¹			90,9 ²
Portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	Diverse locaties in Zweden	14/02/2025	
Portefeuille van 6 (kleuter)scholen	Diverse locaties in Zweden	31/03/2025	
Totaal			127,6

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.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2025

- 29 miljoen € aan nieuwe investeringen in Duitsland en Finland

Na 31 december 2025 heeft Aedifica drie ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 29 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				-	22			
Stadtlohn	Ontwikkeling	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 jaar - NN	Specht Gruppe
Finland				-	7			
Mikkeli Pehtorintie	Ontwikkeling	Mikkeli	08/01/2026	-	2,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Pirkkala Pereensaarentie	Ontwikkeling	Pirkkala	26/01/2026	-	4,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Ikifit
Totaal				-	29			

¹ De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren.

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



Stadtlohn in Stadtlohn (Duitsland)
Woonzorgcentrum op te leveren in Q2 2028



Pirkkala Pereensaarentie in Pirkkala (Finland)
Woonzorgcentrum op te leveren in Q4 2026



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

2.3. Investeringsprogramma op 31 december 2025

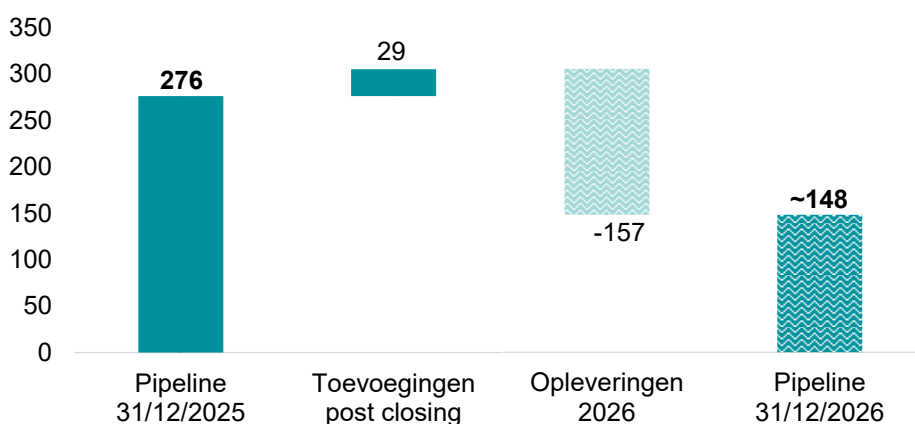
Aedifica is begonnen met het **aanvullen van haar ontwikkelingsprogramma met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen**. De Groep heeft in de loop van 2025 22 nieuwe projecten en forward purchases voor een totaalbedrag van bijna 215 miljoen € aan haar pipeline toegevoegd (zie pagina 5). Aedifica verwacht om in de komende maanden nieuwe projecten aan haar investeringsprogramma toe te voegen.

Aedifica heeft op 31 december 2025 een **totaal investeringsprogramma van ca. 276 miljoen €**, waarvan ca. 89 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 187 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 4 voor een volledig overzicht). Het **initieel rendement** van deze projecten **op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 6,5%**.

Het investeringsbudget wordt 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*



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

2.4. Ruilbod op alle Cofinimmo aandelen⁸

In de loop der jaren hebben zowel Aedifica als Cofinimmo een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille met een sterke huurdersbasis opgebouwd in belangrijke Europese markten. 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 raden van bestuur van beide bedrijven gesprekken gevoerd over een mogelijke combinatie. Op 3 juni 2025 werd een akkoord bereikt, dat unaniem werd gesteund door de raden van bestuur van Aedifica en Cofinimmo, over de voorwaarden voor de **creatie van een toonaangevende healthcare REIT in Europa**.

De transactie was onderworpen aan de (onvoorwaardelijke) goedkeuring van de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA)⁹. Midden juli 2025 kondigde Aedifica aan¹⁰ dat het Auditoraat van de BMA bijkomende vragen had gesteld, waarna ze in gesprek ging met het Auditoraat over mogelijke verbintenissen die ze zou kunnen aangaan om tijdig goedkeuring voor de transactie te verkrijgen¹¹. Op 21 januari 2026 heeft het Mededingingscollege van de BMA de transactie goedgekeurd, onder voorbehoud van Aedifica's verbintenis om over meerdere jaren zorgvastgoed in België te verkopen voor een totaalbedrag van 300 miljoen €. Gezien deze beslissing zag Aedifica af van de voorwaarde van onvoorwaardelijke goedkeuring door de BMA waaraan haar ruilbod was onderworpen.

Het prospectus met betrekking tot de transactie werd goedgekeurd door de Belgische Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) op 27 januari 2026 en [gepubliceerd op Aedifica's website](#) op 29 januari 2026. In het prospectus heeft de **raad van bestuur van Cofinimmo zijn unanieme steun voor het Ruilbod herbevestigd** en zijn aandeelhouders aanbevolen hun aandelen in te ruilen.

In het ruilbod krijgen Cofinimmo-aandeelhouders 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen voor elk Cofinimmo-aandeel dat zij in het Ruilbod aanbieden. De Initiële Aanvaardingsperiode is op 30 januari 2026 van start gegaan en loopt af op 2 maart 2026 om 16u00 (tenzij verlengd). Aedifica is van plan om de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode op 6 maart 2026 bekend te maken. De betalingsdatum van de nieuwe aandelen is gepland op 13 maart 2026¹².

Tijdens de Initiële Aanvaardingsperiode kunnen Cofinimmo-aandeelhouders het Ruilbod aanvaarden door:

- (i) het relevante Aanvaardingsformulier (bijgevoegd bij het Prospectus) in te vullen, te ondertekenen en in te dienen overeenkomstig de instructies in het formulier, of
- (ii) het (digitale) aanvaardingsproces te voltooien dat kan worden opgezet door de financiële instelling via welke de Cofinimmo-aandeelhouder zijn gedematerialiseerde Aandelen in het Ruilbod aanbiedt, en dit ten laatste om 16u00 op de laatste dag van de Initiële Aanvaardingsperiode in te dienen.

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

⁸ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 27.

⁹ De mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland hebben reeds hun goedkeuring gegeven en Frankrijk heeft FDI-goedkeuring verleend.

¹⁰ Zie persbericht van 18 juli 2025.

¹¹ Zie persbericht van 30 september 2025.

¹² De contante vergoeding voor de fracties van Nieuwe Aandelen (de opbrengst van de Dribbling Out c.q. Vendor Placement) zal uiterlijk op 27 maart 2026 worden betaald, zie het Prospectus voor meer informatie.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In 2025 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 585 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen (vervroegde herfinancieringen en nieuwe financieringen) af te sluiten met looptijden van 3 tot 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, samen met 170 miljoen € aan bankfinancieringen (met een oorspronkelijke looptijd tot 2029 of 2030) die voor het eerst met een jaar zijn verlengd tot 2030 of 2031.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 170 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen (met inbegrip van die uitgegeven door Hoivatilat) beloopt 484 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 31 december 2025 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	215	50	484
31/12/2027	741	541	-
31/12/2028	861	559	-
31/12/2029	67	27	-
31/12/2030	557	177	-
31/12/2031	603	508	-
>31/12/2031	187	142	-
Totale schuld op 31 december 2025	3.232	2.005	484

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).

Op 31 december 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,4 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.227 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 743 miljoen €.

Na 31 december 2025 heeft Aedifica een nieuwe bankfinanciering van 150 miljoen € met een looptijd van 5 jaar afgesloten met een nieuwe tegenpartij om haar financiële middelen verder te versterken en te diversifiëren.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.701 miljoen € (53% 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 2,1% (31 december 2024: 2,0%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

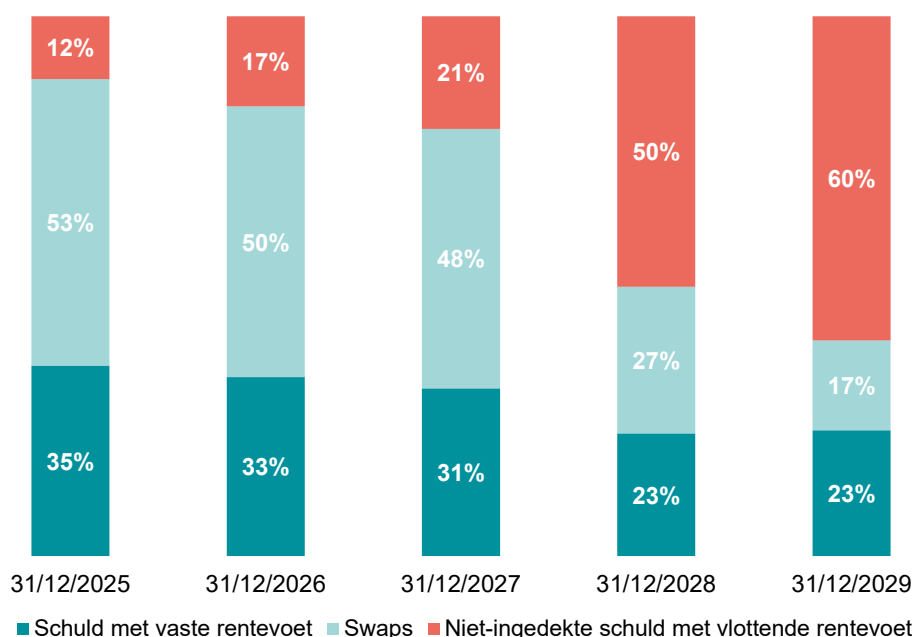
In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 40,8%.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

Op 31 december 2025 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 88,3%, 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. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de dekking is 3,8 jaar. Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de indekingsgraad op basis van de verwachte schulden.

- Renteafdekking¹³



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 [Aedifica's website](#).

In 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 implicaties¹⁴** 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.

¹³ Op basis van de verwachte schulden.

¹⁴ Zie persbericht van 5 juni 2025.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

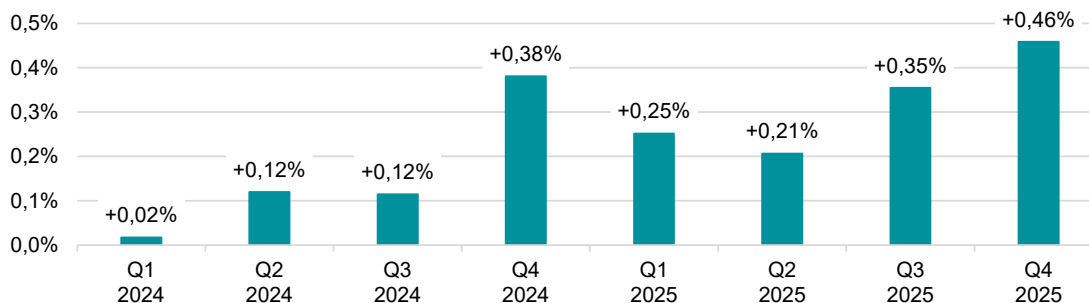
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 december 2025

4.1. Portefeuille op 31 december 2025

In de loop van het boekjaar 2025 is de **reële waarde van Aedifica's vastgoedportefeuille**^{*15} met ca. 67 miljoen € gestegen van 6.218 miljoen € tot 6.285 miljoen €. Deze waarde van 6.285 miljoen € omvat de portefeuille van de vastgoedbeleggingen* (6.183 miljoen €) en de projectontwikkelingen (102 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt voornamelijk voort uit acquisities en de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+70,8 miljoen € of +1,2%). Die stijging wordt gedeeltelijk tenietgedaan door desinvesteringen, met name de verkoop van de volledige portefeuille van de Groep in Zweden. Voor het gehele jaar 2025 wordt de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁶, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, als volgt opgesplitst:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - België: +0,4 miljoen € (+0,0%) | - Finland: +3,7 miljoen € (+0,3%) |
| - Duitsland: +3,6 miljoen € (+0,3%) | - Ierland: +7,2 miljoen € (+1,7%) |
| - Nederland: +31,7 miljoen € (+4,7%) | - Spanje: +0,5 miljoen € |
| - Verenigd Koninkrijk: +23,8 miljoen € (+1,9%) | |

Over heel 2025, na vier kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2024, zijn de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw gestegen. De expertwaarderingen stegen met 0,5% in Q4 en 1,3% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten). De meest uitgesproken stijgingen van de portefeuillewaarderingen werden genoteerd in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en houden voornamelijk verband met de indexering van de huurgelden en de uitstekende operationele prestaties van huurders die tot een sterke huurdekking hebben geleid in het Verenigd Koninkrijk en Ierland, wat een positief effect had op de reële waarde.



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

Op 31 december 2025 telt Aedifica's portefeuille 618 zorglocaties, met een totale capaciteit voor ca. 36.400 bewoners en 12.700 kinderen, en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.256.500 m². De **globale bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 100% (berekend volgens de EPRA-methodologie). De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar.

- | | |
|--|---|
| - 1.255 miljoen € in België (79 sites) | - 694 miljoen € in Nederland (68 sites) |
| - 1.253 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (117 sites) | - 433 miljoen € in Ierland (22 sites) |
| - 1.234 miljoen € in Finland (230 sites) | - 34 miljoen € in Spanje (3 sites) |
| - 1.190 miljoen € in Duitsland (99 sites) | |

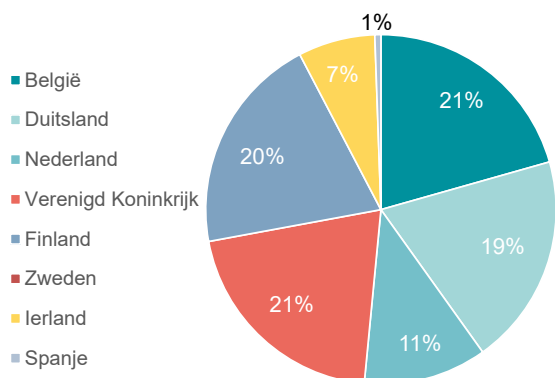
¹⁵ Zie tabel in bijlage 5.1 'Vastgoedbeleggingen'.

¹⁶ Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop*.

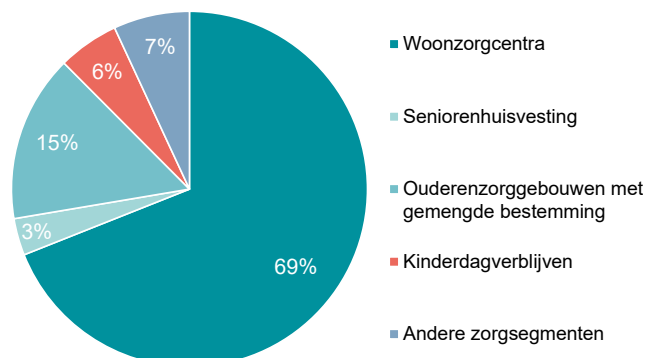


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten



Geografische spreiding
(in reële waarde)



Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

- Bezettingsgraden en huurdekkingen 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 activa bedragen 91% in de Aedifica-portefeuille en vertonen een stijgende trend.

Onderstaande tabel lijst de bezettingsgraden van exploitanten op, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten), voor de regio's waarvoor de Groep voldoende relevante gegevens heeft kunnen verzamelen op 30 september 2025. Enkel 'gestabiliseerde' activa¹⁷ zijn opgenomen in de tabel. Met name in Duitsland is er een sterk herstel van de bezettingsgraad naar 90%, met een like-for-like groei op jaarbasis van bijna 4%.

Bezettingsgraad exploitanten	30/09/2025	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ¹⁸
Ierland	96%	+140	100%
België	94%	+45	99%
Verenigd Koninkrijk	91%	+68	100%
Duitsland	90%	+364	98%
Nederland	87%	+51	89%

Bovendien worden in verschillende belangrijke regio's waar de Groep voldoende relevante gegevens heeft kunnen verzamelen, sterke huurdekkingen opgetekend. Op 30 september 2025 bedroeg de huurdekking¹⁹ over twaalf maanden van de gestabiliseerde activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,4x, terwijl de huurdekking van de Ierse portefeuille 1,8x bedroeg.

Huurdekkingen	30/09/2025	Data coverage ²⁰
Verenigd Koninkrijk	2.4	100%
Ierland	1.8	100%
Duitsland	1.6	65%
België	1.4	82%

¹⁷ Activa worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Activa worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

¹⁸ Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde activa op 30 september 2025.

¹⁹ Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurders over de afgelopen twaalf maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.

²⁰ Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde activa op 30 september 2025.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – 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%.

31/12/2025

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ³	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ³
Reële waarde	1.255.280	1.190.020	693.910	1.252.567	1.233.640	-	432.802	34.125	6.092.344	102.351	78.920	11.606	6.285.221
Jaarlijkse contractuele huurgelden	73.981	66.847	43.175	81.022	74.990	-	24.340	1.884	366.240	-	-	-	-
Bruto-rendement (%) ¹	5,9%	5,6%	6,2%	6,5%	6,1%	-	5,6%	5,5%	6,0%				

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁴	FI	SE ⁴	IE	ES ⁵	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ³	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ³
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 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 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 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).

³ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

⁴ 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).

⁵ De portefeuille van Aedifica in Spanje omvatte projecten in aanbouw, waarvan de grondposities beperkte huurinkomsten genereerden.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Huurinkomsten	360.954	338.138
Met verhuur verbonden kosten	-453	-157
Nettohuurresultaat	360.501	337.981
Operationele kosten*	-48.428	-47.725
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	312.073	290.256
Exploitiemarge* (%)	86,6%	85,9%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-54.295	-50.906
Belastingen	-12.170	-4.140
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-265	21
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-560	-650
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	244.783	234.581
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	5,15	4,93
EPRA Earnings*	244.783	234.581
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.567	-18.708
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	75.397	15.195
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-11.665	374
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	-27.615	-30.235
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-26.413	3.826
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-360	-592
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-126	390
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	244.434	204.831
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	5,14	4,31

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2025 bedroeg 361,0 miljoen €, een stijging met ca. 7% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (338,1 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2025.01 - 2025.03	2025.04 - 2025.06	2025.07 - 2025.09	2025.10 - 2025.12	2025.01 - 2025.12	2024.01 - 2024.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*₁	Var. (%)₂
België	18.093	18.193	18.298	18.366	72.950	69.638	+2,9%	+4,8%
Duitsland	15.919	16.317	16.146	16.173	64.555	63.182	+2,5%	+2,2%
Nederland	10.321	10.281	10.107	10.567	41.276	40.929	+4,1%	+0,8%
Verenigd Koninkrijk	24.925	20.159	22.787	20.041	87.912	74.763	+4,7%	+19,0%
Finland	16.685	16.916	17.425	17.660	68.686	61.221	+1,3%	+12,2%
Zweden	1.083	14	-1	4	1.100	5.338	+1,8%	-80,1%
Ierland	5.920	5.932	5.975	6.022	23.849	22.943	+2,1%	+4,0%
Spanje	31	55	210	330	626	124	-	-
Totaal	92.977	87.867	90.947	89.163	360.954	338.138	+2,7%	+6,7%

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.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

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. 3,2 miljoen £, die in Q1 werd gefactureerd. Naast die historische inhaalbetaling zijn er voorwaardelijke huurinkomsten op basis van de operationele prestaties van de huurders in het voorgaande jaar, die eind 2025 3,1 miljoen £ bedroegen.

De 2,7% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +2,6% indexering van huurgelden, +0,4% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en -0,3% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,5 miljoen €) bedraagt het **netto-huurresultaat** 360,5 miljoen € (+7% ten opzichte van 31 december 2024).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 361,1 miljoen € (31 december 2024: 338,7 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 348,6 miljoen € (31 december 2024: 326,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,7% (31 december 2024: 96,5%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 34,7 miljoen € (31 december 2024: 35,1 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 8% tot 312,1 miljoen € (31 december 2024: 290,3 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 86,6% (31 december 2024: 85,9%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 50,2 miljoen € (31 december 2024: 46,7 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 **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 54,3 miljoen € (31 december 2024: 50,9 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* (31 december 2025: last van 12,2 miljoen €; 31 december 2024: last van 4,1 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven.

Sinds 1 januari 2025 is het **regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (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 €. Voor 2025 worden de verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen geraamd op ca. 4,8 miljoen €.

Sinds 1 februari 2024 genieten de **Britse dochterondernemingen** van een **REIT-regime**. Onder de REIT-wetgeving zijn vennootschappen in het Verenigd Koninkrijk vrijgesteld van vennootschapsbelasting op inkomsten uit vastgoedbeleggingen en op winsten uit vastgoed in het VK. REIT's moeten echter 90% van de onderliggende belastingvrije inkomsten uit vastgoed (geen winsten) aan aandeelhouders uitkeren binnen de twaalf maanden. Die uitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 20%. Als gevolg van het dubbelbelastingverdrag tussen het VK en België bedraagt de netto-impact van de roerende voorheffing slechts 15%.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

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 bijlage 5.9.1) bedragen 244,8 miljoen € (31 december 2024: 234,6 miljoen €), hetzij 5,15 € per aandeel (31 december 2024: 4,93 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van 5,10 € per aandeel, aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van Q3.

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 het volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie²¹ en de projectontwikkelingen** een stijging van 75,4 miljoen € over de periode (31 december 2024: een stijging van 15,2 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. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2025 vertegenwoordigt een last van 9,6 miljoen € (31 december 2024: een last van 18,7 miljoen €).
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 27,6 miljoen € op 31 december 2025, tegenover een last van 30,2 miljoen € op 31 december 2024) is het resultaat van de afschrijving van goodwill zoals bepaald op 31 december 2025.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 26,4 miljoen € op 31 december 2025, tegenover een opbrengst van 3,8 miljoen € op 31 december 2024) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In 2024 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 verkoop vastgoedbeleggingen** (31 december 2025: verlies van 11,7 miljoen €; 31 december 2024: opbrengst van 0,4 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)** 244,4 miljoen € (31 december 2024: 204,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 5,14 € (31 december 2024: 4,31 €).

²¹ 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 31 december 2025. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	6.285.221	6.218.139
Andere activa opgenomen in de schuldratio	151.071	191.695
Andere activa	<u>40.831</u>	<u>53.990</u>
Totaal activa	6.477.123	6.463.824
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.629.831	3.599.761
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	33.869	43.214
Minderheidsbelangen	<u>5.605</u>	<u>5.122</u>
Eigen vermogen	3.669.305	3.648.097
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.624.246	2.649.953
Andere verplichtingen	<u>183.572</u>	<u>165.774</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.477.123	6.463.824
<i>Schuldgraad (%)</i>	<i>40,8%</i>	<i>41,3%</i>

Op 31 december 2025 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 97% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2024: 96%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40²² en een bedrag van 6.285 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2024: 6.218 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2025: 6.092 miljoen €; 31 december 2024: 6.035 miljoen €) stijgen met ca. 57 miljoen €.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2025: 102 miljoen €; 31 december 2024: 96 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie bijlage 4).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2025: 79 miljoen €; 31 december 2024: 74 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 12 miljoen € (31 december 2024: 13 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 59,7 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 nettoactief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen die op 31 december 2025 22,0 miljoen € bedraagt (31 december 2024: 31,1 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (31 december 2024: 3%).

De **andere activa** (31 december 2025: 40,8 miljoen €; 31 december 2024: 54,0 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

²² 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, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in cash. Op 31 december 2025²³ bedraagt het kapitaal 1.204 miljoen € (31 december 2024: 1.204 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.630 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 3.664 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 31 december 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) 2.624 miljoen € (31 december 2024: 2.650 miljoen €). Daarvan betreft 2.485 miljoen € (31 december 2024: 2.514 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. Aedifica's geconsolideerde **schuldgraad** bedraagt dus 40,8% (31 december 2024: 41,3%).

De **andere passiva** van 183,6 miljoen € (31 december 2024: 165,8 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (31 december 2025: 159,6 miljoen €; 31 december 2024: 133,2 miljoen €), de overlopende rekeningen (31 december 2025: 17,0 miljoen €; 31 december 2024: 21,6 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2025: 7,0 miljoen €; 31 december 2024: 10,9 miljoen €).



*Oulu Mäntypellonpolku in Oulu (Finland)
Kinderdagverblijf verworven in december 2023*

²³ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

4.5. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**²⁴.

Vóór de niet-monetaire impact (d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten²⁵, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 76,34 € op 31 december 2025 (31 december 2024: 75,70 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2025	31/12/2024
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	76,34	75,70
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>0,71</u>	<u>0,91</u>
Nettoactiefwaarde	77,05	76,61
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

Aantal aandelen	31/12/2025	31/12/2024
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	855	8.067
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.264	47.542.052
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten ²⁶	47.550.119	47.550.119



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

²⁴ 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.

²⁵ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,71 € per aandeel op 31 december 2025 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 33,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

²⁶ Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5. Vooruitzichten en dividend

5.1. Vooruitzichten voor 2026

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.

De vooruitzichten voor het boekjaar 2026 zullen grotendeels afhangen van het resultaat van het huidige ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen (zie sectie 2.4 hierboven). Er zijn twee hoofdscenario's mogelijk, afhankelijk van het al dan niet slagen van het bod.

Vooruitzichten op zelfstandige basis indien het ruilbod niet slaagt

Mocht het ruilbod niet slagen, dan zal Aedifica op zelfstandige basis verdergaan. In dat geval, zonder rekening te houden met de impact van eenmalige transactiekosten, zouden de vooruitzichten voor 2026 gebaseerd zijn op de volgende operationele en financiële veronderstellingen:

- **Nieuwe investeringen** worden geraamd op een totaal van 300 miljoen €. Dat bedrag zou worden verdeeld tussen acquisities die onmiddellijke huurinkomsten genereren en ontwikkelingsprojecten. De bijdrage van deze hypothetische investeringen aan het resultaat van 2026 zal beperkt zijn doorheen het jaar, afhankelijk van het tijdstip van de acquisities.
- **Desinvesteringen** van 100 miljoen € onder het strategische vastgoedrotatieprogramma.
- **Huurinkomsten** van 370 miljoen € ondersteund door opleveringen uit de pipeline en een organische groei van ca. 2,2%, hoofdzakelijk door CPI-gerelateerde indexering.
- **Oplevering van projecten** uit de toegezegde pipeline van 160 miljoen € in 2026.
- De **gemiddelde kost van de schulden** wordt geschat op ca. 2,1%.
- Hypothese voor de **wisselkoers** van het pond sterling van 0,885 EUR/GBP.
- **Schuldgraad** rond 42% aan het einde van 2026.

Deze veronderstellingen zouden recurrente EPRA Earnings impliceren van ruim 247 miljoen € of meer dan 5,20 €/aandeel.

Gecombineerde vooruitzichten indien het ruilbod slaagt

Als het ruilbod slaagt, zal Aedifica op 13 maart 2026 (de Initiële Betaaldatum) de controle over Cofinimmo verwerven, waardoor de geconsolideerde financiële verslaggeving van beide vennootschappen vanaf het einde van het eerste kwartaal van 2026 op het niveau van de moedermaatschappij, Aedifica, zal plaatsvinden. Aangezien het exacte aantal aandelen dat in het ruilbod wordt aangeboden en het exacte tijdstip van de stappen na het verkrijgen van de controle (zie hieronder) nog onbekende factoren zijn, geeft de Vennootschap op dit moment nog geen cijfers voor dit scenario. In plaats daarvan formuleert Aedifica een reeks belangrijke prioriteiten voor 2026:

- **Integratie** van de teams en portefeuilles in één platform, met inbegrip van scopebepaling, planning en uitvoering, om zo snel mogelijk synergieën te realiseren.
- Realisatie van een **juridische fusie** van beide bedrijven in de tweede helft van 2026 door middel van een fusie door overname (d.w.z. Aedifica neemt Cofinimmo over om één entiteit te creëren). Deze fusie zal het integratieproces en de realisatie van de verwachte **synergieën** versnellen, met een volledig effect tijdens 2027.
- **Desinvestering** van 300 miljoen € aan Belgisch zorgvastgoed, overeenkomstig de verbintenis die aan de BMA is aangeboden om goedkeuring voor de transactie in België te verkrijgen, en **herinvestering van het gerecycleerde kapitaal**.
- Aedifica's **dividendbeleid** blijft ongewijzigd na het ruilbod, waarbij ca. 80% van de recurrente EPRA Earnings van de Groep zal worden uitbetaald.

In dit scenario zal meer gedetailleerde informatie over de gecombineerde entiteit worden verstrekt in het halfjaarverslag dat begin september zal worden gepubliceerd.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.2. Dividend

Voor het boekjaar 2025 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 4,00 € per aandeel (+3% ten opzichte van het dividend over 2024). Na aftrek van de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend per aandeel 2,80 €.

Het dividend zal worden uitbetaald in mei 2026, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
36	01/01/2025 – 31/12/2025	14/05/2026	vanaf 19/05/2026	4,00 €	2,80 €

- 30% roerende voorheffing

Tot en met 31 december 2025 genoten de aandeelhouders van Aedifica een verlaagde roerende voorheffing van 15% in plaats van 30%, die wordt toegekend aan aandeelhouders van GVV's die meer dan 80% van hun portefeuille beleggen in residentieel zorgvastgoed dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte. Na de Brexit werd een overgangsregeling voorzien voor Britse activa die vóór 1 januari 2021 werden verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 konden worden meegeteld voor de berekening van de drempel van 80%.

Aangezien deze overgangsregeling is verstreken en Aedifica (gezien haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk en een aantal niet-residentiële zorglocaties) niet langer voldoet aan de drempel van 80%, komt zij sinds 1 januari 2026 niet langer in aanmerking voor het verlaagde tarief van de roerende voorheffing van 15%.

Aedifica's lopende ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen (zie sectie 2.4) zal geen invloed hebben op het toepasselijke tarief van de roerende voorheffing op de door Aedifica in 2026 uit te keren dividenden. Gezien de samenstelling van Cofinimmo's portefeuille met kantoren, distributienetwerken en niet-residentieel zorgvastgoed, zal de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Aedifica en Cofinimmo, indien het ruilbod slaagt, nog steeds niet de drempel van 80% bereiken.



*St. Mary's Lincoln in Lincoln (Verenigd Koninkrijk)
Woonzorgcentrum opgeleverd in januari 2025*



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Aedifica behaalt uitstekende ESG-ratings

Aedifica's MVO-inspanningen werpen vruchten af, zo blijkt uit de ESG-ratings die in 2025 werden behaald.

In haar zesde deelname aan de GRESB²⁷ behaalde Aedifica 75/100 voor het referentiejaar 2024. Binnen de categorie 'Healthcare Listed' blijft Aedifica sterke ESG-prestaties neerzetten binnen een groeiende en steeds competitiever wordende groep van sectorgenoten. De vooruitgang van de Groep weerspiegelt haar sterke engagement op het vlak van duurzaamheid en waardecreatie op lange termijn.

Terwijl Aedifica haar uitstekende 'Negligible' Sustainalytics Risk Rating (9,6) behield, verbeterde de Groep haar MSCI-rating verder tot 'AAA'.

Daarnaast werd Aedifica's rapportering over haar inspanningen op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2024 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag van maart 2025 en het milieugegevensrapport van juni 2025) voor het zesde jaar op rij bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award'.

Awards en MVO-benchmarks	2025	2024	2023	2022	2021
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
GRESB	75 **	75 **	75 **	68 **	66 **
Sustainalytics Risk Rating	Negligible (9.6)	Negligible (9.3)	Low (11.1)	Low (11.1)	Low (11.9)
MSCI	AAA	A	A	A	BBB

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

6.2. Aedifica is voor het vijfde jaar op rij een 'Great Place to Work'

Voor het vijfde jaar op rij organiseerde Aedifica een medewerkerssurvey in samenwerking met Great Place to Work. Met een participatiegraad van 97% en de deelname van bijna alle medewerkers was onze vijfde survey opnieuw een groot succes. Het resulteerde in een uitstekende Trust Index-score van 85% voor de hele Groep (net als vorig jaar). Bovendien gaf 95% van de medewerkers aan dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een fantastische plek om te werken (+3% t.o.v. vorig jaar).

Na de survey en een grondige analyse van de bedrijfscultuur werd Aedifica opnieuw erkend als 'Great Workplace', waardoor het ook in 2026 het Great Place to Work® Certified label krijgt toegekend. Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen.



²⁷ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt. Elk jaar evalueert GRESB de duurzaamheidsprestaties van vastgoed op het gebied van milieu-, sociale en bestuurlijke aspecten (ESG) op basis van internationale rapportagekaders en regionale richtlijnen.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

7. Financiële kalender²⁸

Financiële kalender	
Ruilbod: einde van de Initiële Aanvaardingsperiode	02/03/2026 – 16u00 ²⁹
Ruilbod: aankondiging van de resultaten van de Initiële Aanvaardingsperiode	06/03/2026
Ruilbod: initiële betaaldatum	13/03/2026 ³⁰
Jaarlijks verslag 2025	Maart 2026
Tussentijdse resultaten 31/03/2026	19/05/2026 – 17u40
Gewone algemene vergadering 2026	12/05/2026
Ex-date coupon no. 36	14/05/2026
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2025	Vanaf 19/05/2026
Milieugegevensrapport 2025	Juni 2026
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2026	03/09/2026 – 07u30
Tussentijdse resultaten 30/09/2026	18/11/2026 – 17u40

**Registreer & neem deel aan de webcast rond Aedifica's FY 2025 resultaten
13 februari 2026 – 10u00**

8. Verslag van de commissaris

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze niet hebben geleid tot significante correcties op de boekhoudkundige cijfers die voortvloeien uit de geconsolideerde jaarrekening en die in dit persbericht zijn opgenomen.

²⁸ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

²⁹ Tenzij verlengd of heropend.

³⁰ De contante vergoeding voor de fracties van Nieuwe Aandelen (de opbrengst van de Dribbling Out c.q. Vendor Placement) zal uiterlijk op 27 maart 2026 worden betaald, zie Prospectus voor meer informatie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 615 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje, met een waarde van ca. 6,3 miljard €.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019) onder de volgende codes: AED; AED:BB (Bloomberg); AOO.BR (Reuters).

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 ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 12 februari 2026 ca. 3,6 miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. 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 deze 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. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie



Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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



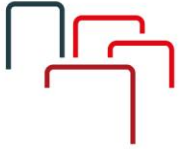
Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

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 WERD GOEDGEKEURD DOOR DE FSMA IN OVEREENSTEMMING MET HET OVERNAMEBESLUIT EN ONDER VOORBEHOUD VAN DE VOORWAARDEN DIE DAARIN ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Huurinkomsten	360.954	338.138
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-453	-157
Nettohuurresultaat	360.501	337.981
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	3
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.613	8.969
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-8.590	-8.852
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	624	621
Vastgoedresultaat	361.148	338.722
IX. Technische kosten	-2.847	-3.907
X. Commerciële kosten	-3	-39
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-81	-145
XII. Beheerkosten vastgoed	-7.884	-6.918
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.776	-1.552
Vastgoedkosten	-12.591	-12.561
Operationeel vastgoedresultaat	348.557	326.161
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-34.721	-35.074
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-1.763	-831
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	312.073	290.256
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-11.665	374
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	75.397	15.195
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-27.615	-30.235
Operationeel resultaat	348.190	275.590
XX. Financiële opbrengsten	1.616	971
XXI. Netto-interestkosten	-50.236	-46.701
XXII. Andere financiële kosten	-5.675	-5.176
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.567	-18.708
Financieel resultaat	-63.862	-69.614
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-625	-571
Resultaat voor belastingen	283.703	205.405
XXV. Vennootschapsbelasting	-38.235	-449
XXVI. Exit taks	-348	135
Belastingen	-38.583	-314
Nettoresultaat	245.120	205.091
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	686	260
Aandeelhouders van de groep	244.434	204.831
Gewoon resultaat per aandeel (€)	5,14	4,31
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	5,14	4,31



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Nettoresultaat	245.120	205.091
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	796	1.115
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-38.201	33.406
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-1.270	-3.869
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	206.445	235.743
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	686	260
Aandeelhouders van de groep	205.759	235.483

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Vaste activa		
A. Goodwill	59.748	87.363
B. Immateriële vaste activa	589	1.047
C. Vastgoedbeleggingen	6.215.599	6.117.932
D. Andere materiële vaste activa	3.461	4.348
E. Financiële vaste activa	40.912	54.273
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	883	823
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	22.049	31.586
Totaal vaste activa	6.343.241	6.297.372
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	69.622	100.207
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	17.469	19.526
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.074	11.334
F. Kas en kasequivalenten	21.952	18.451
G. Overlopende rekeningen	15.765	16.934
Totaal vlottende activa	133.882	166.452
TOTAAL ACTIVA	6.477.123	6.463.824



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	496.627	515.505
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	398.579	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	1.234	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	-4.730	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	135.817	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.	5.992	6.803
D. Nettoresultaat van het boekjaar	244.434	204.831
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.663.700	3.642.975
II. Minderheidsbelangen	5.605	5.122
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.669.305	3.648.097
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.933.720	2.065.194
a. Kredietinstellingen	1.142.383	1.263.111
c. Andere	791.337	802.083
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	95.577	94.901
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.963	10.922
b. Andere	88.614	83.979
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	124
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	159.603	133.238
Totaal langlopende verplichtingen	2.188.900	2.293.457
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	551.287	448.442
a. Kredietinstellingen	67.287	134.392
c. Andere	484.000	314.050
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.191	3.281
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.434	48.933
a. Exit taks	82	1.400
b. Andere	47.352	47.533
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	17.006	21.614
Totaal kortlopende verplichtingen	618.918	522.270
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.807.818	2.815.727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.477.123	6.463.824



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

4. Overzicht van het investeringsprogramma

Investeringsprogramma (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/12/2025	Nog uit te voeren
Lopende projecten		249	93	157
Oplevering 2026		144	75	69
DE		5	4	2
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	2
UK		26	12	14
Lavender Villa	Emera	7	1	6
St. Joseph's	Emera	3	2	1
The Mount	Hamberley Care Homes	16	9	7
FI		70	36	34
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	53	25	29
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	11	7	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	6	5	2
IE		43	25	18
Limerick kankercentrum	UPMC & Bon Secours	27	9	17
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	16	0
Oplevering 2027		88	12	76
DE		29	9	20
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	9	20
IE		59	3	56
Crumlin	Bartra Healthcare	34	1	33
Kilcoole	Muskerry	25	2	22
Oplevering 2030		17	0	17
BE		17	0	17
Coham	Korian	17	0	17
Forward purchases & acquisities onderworpen aan opschortende voorwaarden		27	0	27
Oplevering 2026		13	0	13
NL		13	0	13
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
Oplevering 2027		14	0	14
UK		14	0	14
Homefield	Emera	14	0	14
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 31/12/2025		276	89	187
Variatie van de reële waarde			5	
Afrondingen & andere			8	
Bedrag op de balans			102	
Projecten toegevoegd na 31/12/2025		29		
DE		22		
Stadtlohn	Specht Gruppe	22		
FI		7		
Mikkeli Pehtorintie	Mehiläinen	3		
Pirkkala Pereensaarentie	Ikifit	4		
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 13/02/2026		305		

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 31 december 2025 (0,87228 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 2025 werden 22 nieuwe ontwikkelingsprojecten en forward purchases toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van bijna 215 miljoen €, zie pagina 5), terwijl elf projecten werden opgeleverd (voor een totaalbedrag van ca. 96 miljoen €, zie pagina 6).

Na 31 december 2025 werden drie nieuwe ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van bijna 30 miljoen € (zie sectie 2.2 hierboven).



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5. Detail van de berekening van de alternatieve prestatimaatstaven **(Alternative Performance Measures – APM's)**

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatimaatstaven 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 jaarlijks persbericht zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatimaatstaven 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.

5.1. Vastgoedbeleggingen

Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatimaatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatimaatstaven 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.022.722	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	69.622	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	78.920	74.011
+ Grondreserve	11.606	12.966
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	6.182.870	6.122.462
+ Projectontwikkelingen	102.351	95.677
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.285.221	6.218.139

5.2. 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 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Huurinkomsten	360.954	338.138
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-25.136	-11.263
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	335.818	326.875



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.3. 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.

31/12/2025

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	72.950	64.555	41.276	87.912	68.686	1.100	23.849	626	-	360.954
Nettohuurresultaat (b)	72.646	64.616	41.135	88.001	68.678	1.099	23.849	477	-	360.501
Vastgoedresultaat (c)	72.598	64.617	41.360	88.000	69.151	1.089	23.852	477	4	361.148
Operationeel vastgoedresultaat (d)	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	4	348.557
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	-36.480	312.073
Operationele marge* (d)/(b)										96,7%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										86,6%
Operationele kosten* (e)-(b)										48.428

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Nettohuurresultaat (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Vastgoedresultaat (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Operationeel vastgoedresultaat (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
Operationele marge* (d)/(b)										96,5%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										47.725



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.4. Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatemaatstaf 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
XX. Financiële opbrengsten	1.616	971
XXI. Netto-interestkosten	-50.236	-46.701
XXII. Andere financiële kosten	-5.675	-5.176
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-54.295	-50.906

5.5. 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.459.590	2.421.976
XXI. Netto-interestkosten	-50.236	-46.701
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	324
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.593	1.429
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-48.643	-44.948
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.902	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-52.545	-48.462
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	2,1%	2,0%

5.6. 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 twaalf maanden.

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	312.073	290.256
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-50.236	-46.701
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	6,2

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



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.7. 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.485.007	2.513.636
- Kas en kasequivalenten	-21.952	-18.451
Netto schuld (IFRS)	2.463.055	2.495.185
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	312.073	290.256
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.508	2.508
EBITDA (IFRS)	314.581	292.764
Netto schuld / EBITDA	7,8	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.

5.8. 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.663.700	3.642.975
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-33.869	-43.214
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.629.831	3.599.761



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9. 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:

5.9.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2025	31/12/2024
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	244.434	204.831
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-75.397	-15.195
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11.665	-374
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Afschrijving van goodwill	27.615	30.235
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	9.567	18.708
(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	26.413	-3.826
(xi) EPRA correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	360	592
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	126	-390
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	244.783	234.581
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	5,15	4,93
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	5,15	4,93



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 december 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.663.700	3.663.700	3.663.700
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	77,05	77,05	77,05
(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	3.663.700	3.663.700	3.663.700
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	3.663.700	3.663.700	3.663.700
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	158.572	158.572	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-33.869	-33.869	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-76.536	-76.536
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-589	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			91.996
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	336.055	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.141.246	3.728.066	3.695.948
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	87,09	78,40	77,73
(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	3.639.155	59%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
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)	-	-	-
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%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9.3. EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	31/12/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.255.280	1.201.500	693.910	1.202.143	1.277.680	-	460.435	34.125	6.125.073
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	-	-	-	69.622	-	-	-	-	69.622
Min: Projectontwikkelingen	-	-11.480	-	-19.198	-44.040	-	-27.633	-	-102.351
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.255.280	1.190.020	693.910	1.252.567	1.233.640	-	432.802	34.125	6.092.344
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.641	80.038	72.400	83.554	24.737	-	42.937	749	336.056
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.921	1.270.058	766.310	1.336.121	1.258.377	-	475.739	34.874	6.428.400
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	74.485	66.547	42.931	81.022	74.668	-	24.340	723	364.716
Vastgoedkosten ¹	-629	-1.850	-1.595	-1.037	-2.039	-	-342	-79	-7.572
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	73.856	64.697	41.336	79.985	72.629	-	23.998	644	357.145
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-504	300	244	-	322	-	-	1.162	1.523
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	73.352	64.997	41.580	79.985	72.951	-	23.998	1.806	358.668
EPRA NIY (in %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,6%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,6%

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	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 (incl. 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 ¹	-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 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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9.4. EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2025						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁴	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	71.929	70.821	505.527	73.981	-	70.789	0,0%
Duitsland	64.463	61.274	603.160	66.847	-	67.545	0,0%
Nederland	40.552	37.949	331.628	43.175	82	43.851	0,2%
Verenigd Koninkrijk	83.907	80.990	335.228	81.022	-	87.572	0,0%
Finland	68.678	67.305	327.508	74.990	253	72.916	0,3%
Zweden	-	-	-	-	-	-	-
Ierland	23.849	23.350	117.368	24.340	-	23.645	0,0%
Spanje	477	387	20.624	1.884	-	1.906	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	353.855	342.076	2.241.043	366.240	335	368.224	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025	2.064	1.925					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.805	3.805					
Grondreserve	777	750					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	360.501	348.557					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2024						
	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 %)
x 1.000 €							
Segment							
België	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Duitsland	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Nederland	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Verenigd Koninkrijk	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finland	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Zweden	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Ierland	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Spanje	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	327.555	316.175	2.196.768	357.080	217	354.314	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	3.436	3.426					
Gebouwen bestemd voor verkoop	6.236	5.910					
Grondreserve	755	650					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	337.981	326.161					

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 31 december 2025 of op 31 december 2024 waren getekend.



13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-48.881	-47.882
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-453	-157
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	3
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	23	117
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	624	621
<i>Technische kosten</i>	-2.847	-3.907
<i>Commerciële kosten</i>	-3	-39
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-81	-145
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-7.884	-6.918
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.776	-1.552
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-34.721	-35.074
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-1.763	-831
EPRA Costs* (including direct vacancy costs)* (A)	-48.881	-47.882
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	81	145
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs)* (B)	-48.800	-47.737
Brutohuurinkomsten (C)	360.954	338.138
EPRA Cost Ratio* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	13,5%	14,2%
EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	13,5%	14,1%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	891	1.408

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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9.6. Capital expenditure

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2025	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2025
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	-	4.074	7.501	-	88.295
(2) Ontwikkeling	88.314	523	6.943	259	17.328	48.557	-	12.908	1.796	-	88.314
(3) Vastgoed in exploitatie	9.306	157	2.169	523	5.213	1.796	-136	-417	-	-	9.305
Incrementele verhuurbare ruimte	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837
Niet incrementele verhuurbare ruimte	3.469	157	2.169	165	125	1.405	-136	-417 ²	-	-	3.468
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Geactiveerde interestlasten	1.929	-	326	1.00	302	502	-	793	5	-	1.929
Totaal capex	187.844	1.121	30.759	13.403	22.843	93.193	-136	17.358	9.302	-	187.844
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.302	136	-376	-5	-	-2.432
Totaal capex in cash	185.413	1.030	30.433	13.237	22.541	91.891	0	16.982	9.297	-	185.413

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2024
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) Geactiveerde interestlasten	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.

² Negatieve investeringskosten voor Ierland als gevolg van het terugdraaien van provisies uit het voorgaande jaar.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

13 februari 2026 – vóór opening van de markten

5.9.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2025				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065
Thesauriebewijzen	484.000	-	-	-	484.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.355	-	-	-	585.355
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	20.891	-	-	827	20.064
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	21.952	-	5.339	53	27.238
Nettoschuld (A)	2.483.946	-	936	27.636	2.457.246
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	6.022.722	-	11.121	41.176	5.992.667
Activa bestemd voor verkoop	69.622	-	11.514	-	81.136
Projectontwikkelingen	102.351	-	-	490	101.861
Grondreserve	11.606	-	-	304	11.302
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	-	-	-
Financiële activa	-	-	414	208	206
Totale investeringsactiva (B)	6.206.301	-	23.049	42.178	6.187.172
LTV (A/B)	40,02%				39,72%

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie 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%