

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap')

Halfjaarlijks financieel verslag 2024

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget

- EPRA Earnings* bedragen 118,8 miljoen € (+8% t.o.v. 30 juni 2023), ofwel 2,50 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 165,8 miljoen € (+7% t.o.v. 30 juni 2023)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen in de eerste helft van het jaar met 3,2%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van meer dan 6 miljard € op 30 juni 2024

- 630 zorglocaties voor bijna 47.800 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 261 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan 101 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd. In het eerste semester werden 18 projecten afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 135 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 42,0% op 30 juni 2024
- Niet-opgenomen bedrag van 628 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P
- UK REIT-regime zal de bijdrage van kasstromen uit de activiteiten in het VK aan het resultaat van de Groep verhogen

Verhoogde vooruitzichten voor 2024

- Geraamde EPRA Earnings* voor het boekjaar 2024 verhoogd tot 231 miljoen € (voorheen 223 miljoen €)
- De EPRA Earnings* per aandeel worden geraamd op 4,85 €/aandeel (voorheen 4,70 €/aandeel)
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2024 herbevestigd: 3,90 €/aandeel (bruto)

* 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 halfjaarlijks financieel verslag 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 subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 15 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ¹

Kerncijfers vastgoed	30/06/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) ²	6.045	5.849
Aantal gebouwen	630	617
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,5%	5,4%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%
WAULT (in jaren)	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,2%	5,2%
Financiële kerncijfers	30/06/2024	31/12/2023
Schuldgraad (in %)	42,0%	39,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,7%	1,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,9%	1,9%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,9	4,4
Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) ³	6,5	5,9
Indekkingsgraad (in %)	89,0%	95,8%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	4,6	5,1
Nettoschuld/EBITDA* ⁴	8,9	8,4
	30/06/2024	30/06/2023
Huurinkomsten (in miljoen €)	165,8	154,7
EPRA Earnings* (in miljoen €)	118,8	110,4
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	142,2	56,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	14,2%	15,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	14,2%	15,0%
Kerncijfers per aandeel	30/06/2024	31/12/2023
EPRA NRV* (in €/aandeel)	83,74	80,66
EPRA NTA* (in €/aandeel)	73,44	70,67
EPRA NDV* (in €/aandeel)	75,38	71,90
	30/06/2024	30/06/2023
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,50	2,76
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	2,99	1,42

¹ Zie sectie 4.3 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

² 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.

³ 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 12 maanden.

⁴ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



I. Tussentijds beheersverslag⁵

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2024

In de eerste helft van 2024 concentreerde Aedifica zich in de eerste plaats op het uitvoeren van haar investeringsprogramma en het beheer van haar portefeuille. Gesteund door een gezonde balans, verbeterende prestaties van zorgoperatoren en een verbeterend macro-economisch klimaat waarin de kortetermijnrente haar hoogtepunt lijkt te hebben bereikt en de inflatie is gedaald, is Aedifica begonnen met het hervatten van haar investeringsactiviteiten. Sinds het begin van het jaar heeft de Groep voor ca. 48 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in de zorgvastgoedsector, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben. Bovendien heeft Aedifica opnieuw solide resultaten geboekt, wat tot uiting komt in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 8% gestegen zijn ten opzichte van de eerste helft van 2023.

PORTEFEUILLE OVERSCHRIJDT DE KAAP VAN 6 MILJARD €

Eind maart omvatte Aedifica's vastgoedportefeuille 630 zorglocaties met capaciteit voor meer dan 35.700 bewoners en bijna 12.100 kinderen. Met een reële waarde van ca. 6.045 miljoen € (tegenover 5.849 miljoen € aan het begin van het boekjaar) heeft de vastgoedportefeuille* van de Groep de kaap van 6 miljard € overschreden.

Dit kwam vooral door het grote aantal opleveringen uit het investeringsprogramma. In de eerste helft van het jaar werden in totaal achttien projecten afgerond voor een totaalbedrag van ca. 135 miljoen €. Daardoor verminderde de omvang van het investeringsprogramma tot ca. 261 miljoen € op 30 juni 2024 (zie pagina 49). In de loop van de komende weken en maanden zullen er nog verschillende projecten uit het investeringsprogramma worden opgeleverd, terwijl er naar verwachting ook een aantal nieuwe projecten zullen worden toegevoegd.

Aedifica heeft zich niet alleen geconcentreerd op de uitvoering van haar investeringsprogramma, maar ook op de uitvoering van haar strategische vastgoedrotatieprogramma⁶. Op de publicatiedatum van dit verslag zijn in totaal negen gebouwen verkocht voor ca. 50 miljoen €. Enerzijds optimaliseren deze desinvesteringen de samenstelling van de bestaande portefeuille, anderzijds genereren ze kapitaal dat kan worden gerecycleerd om nieuwe investeringen te financieren.

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 30 juni 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,0%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vijf opeenvolgende kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, is de portefeuillewaardering bij ongewijzigde portefeuille weer licht positief in de eerste twee kwartalen van 2024, wat de veerkracht van zorgvastgoed aantoont.

In de eerste helft van het jaar werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 55 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering, gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid). Eind juni bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 628 miljoen €, wat ruim voldoende middelen voorziet om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

⁵ Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag dat werd opgenomen in het jaarlijks verslag 2023. Enkel de significante wijzigingen die sinds de publicatie van dat verslag hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

⁶ Zoals aangekondigd in het persbericht van 21 februari 2024 belooft het desinvesteringsprogramma voor 2024 100 miljoen €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bleef op 1,9% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die bijna 89% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen is 4,6 jaar.

Bovendien is 47% van de opgenomen kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

SOLIDE RESULTATEN

In de eerste helft van 2024 genereerde Aedifica's portefeuille 165,8 miljoen € aan huurinkomsten, een stijging van meer dan 7% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Die toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die 3,1% bedroeg bij ongewijzigde portefeuille. De EPRA Earnings* bedroegen 118,8 miljoen € (110,4 miljoen € op 30 juni 2023, een stijging van ca. 8%), hetzij 2,50 € per aandeel. De EPRA Earnings* (absoluut en per aandeel) liggen hoger dan het vooropgestelde budget. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 142,2 miljoen € (56,8 miljoen € op 30 juni 2023).

Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur het voorgestelde totale brutodividend van 3,90 € per aandeel voor het boekjaar 2024 herbevestigen en de geraamde EPRA Earnings* optrekken tot 4,85 € per aandeel (zie sectie 5 'Vooruitzichten en dividend').



*Fredenbeck – Fredenbeck (DE)
Woonzorgcentrum opgeleverd in maart 2024*



2. Belangrijke gebeurtenissen

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

- 48 miljoen € aan nieuwe investeringen in Nederland, het VK en Finland

In de eerste helft van 2024 heeft Aedifica nieuwe investeringen in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 48 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Nederland				25	-		
Resterend belang van 50% in een portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)	Acquisitie	Diverse locaties in Nederland	02/02/2024	25	-	WAULT 19 jaar - NNN	Korian NL
Verenigd Koninkrijk ²				18	3		
St. Joseph's Convent	Renovatie & extensie	St. Hellier	22/03/2024	-	3	WAULT 23 jaar - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisitie	Londen	27/03/2024	18	-	30 jaar - NNN	Bondcare
Finland				1,5	-		
Kerava Palopellonkatu	Acquisitie	Kerava	28/06/2024	1,5	-	16 jaar - NN	Norlandia
Totaal				44,5	3		

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

² Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



*Villa Florian in Blaricum (NL)
Onderdeel van de AK JV portefeuille waarvan het resterende belang werd verworven in februari 2024*



*Rosewood House in Londen (UK)
Woonzorgcentrum verworven in maart 2024*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

- 18 projecten opgeleverd voor 135 miljoen €

In de loop van de eerste helft van 2024 werden achttien projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 135 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
België				17		
Résidence le Douaire ²	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				35		
Haus Marxloh	Renovatie	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 jaar - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Ontwikkeling	Gera	29/02/2024	16	30 jaar - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Ontwikkeling	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 jaar - NNN	Residenz Management
Nederland				12,5		
De Volder Staete	Ontwikkeling	Almere	12/06/2024	12,5	25 jaar - NNN	Amado Zorg
Verenigd Koninkrijk ³				31,5		
Dawlish	Forward purchase	Dawlish	15/02/2024	16	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Biddenham St James	Forward purchase	Biddenham	05/04/2024	15,5	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Finland				36,5		
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	02/01/2024	3,5	15 jaar - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	08/01/2024	2,5	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 jaar - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	04/03/2024	5	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Järvenpää Uudenmaantie ⁴	Ontwikkeling	Järvenpää	17/05/2024	2,5	25 jaar - NN	Welzijnsdistrict Keusote
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	31/05/2024	7,5	15 jaar - NN	Humana & Pilke
Espoo Palstalaisentie	Ontwikkeling	Espoo	28/06/2024	3,5	15 jaar - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Zweden ³				1,5		
Norby 31:78	Ontwikkeling	Uppsala	01/06/2024	1,5	10 jaar - NN	Stad Uppsala
Ierland				1		
Altadore	Uitbreiding	Glenageary	14/06/2024	1	WAULT 22 jaar - NNN	Virtue
Totaal				135		

¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van de investeringsbedragen voor de projecten in Anderlues, Dawlish en Biddenham, die ook de contractuele waarde van de grondpositie omvatten

² Op basis van artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen meldt Aedifica dat de conventionele waarde van het pand meer dan 5% hoger ligt dan de reële waarde. Deze transactie werd uitgevoerd op basis van een overeenkomst die in 2021 werd afgesloten in andere marktomstandigheden.

³ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

⁴ Eerder aangekondigd als 'Järvenpää Auertie'.



*Espoo Kuurinkallio in Espoo (FI)
Service community opgeleverd in mei 2024*



*Résidence le Douaire in Anderlues (BE)
Woonzorgcentrum opgeleverd in juni 2024*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

- 5 desinvesteringen in België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden

In de eerste helft van 2024 werden drie woonzorgcentra en twee grondposities in België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden verkocht voor een totaalbedrag van 10,7 miljoen € om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			3,5
Seniorenhof	Tongeren	29/04/2024	
Nederland			1,9
Natorium (grondpositie)	Velp	31/03/2024	
Verenigd Koninkrijk			4,9
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Cherry Trees	Barnsley	11/06/2024	
Zweden			0,4
Marmormjölet 9 (grondpositie)	Huddinge	12/03/2024	
Totaal			10,7



*Hollola Kulmatie in Hollola (FI)
Specialistisch residentieel zorgcentrum voltooid in
januari 2024*



*Dawlish in Dawlish (UK)
Woonzorgcentrum voltooid in februari 2024*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

2.2. Opleveringen en desinvesteringen na 30 juni 2024

- 1 project opgeleverd voor 19 miljoen €

Na 30 juni 2024 heeft Aedifica een ontwikkelingsproject uit haar investeringsprogramma in Zweden opgeleverd ten bedrage van ca. 19 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investing ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Zweden ²				19		
Nynäshamn Källberga	Ontwikkeling	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 jaar - NN	Raoul Wallenbergskolan
Totaal				19		

¹ Het bedrag in deze kolom omvat zowel de uitgevoerde werken als de contractuele waarde van de grondpositie.

² Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

- 4 desinvesteringen in België en Nederland

Na 30 juni 2024 werden vier woonzorgcentra in België en Nederland verkocht voor een totaalbedrag van 40 miljoen € om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			
Les Jardins de la Mémoire ¹	Anderlecht	05/07/2024	
Nederland			
Holland	Baarn	15/07/2024	
Molenenk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
Totaal			40

¹ De bestaande ondererfpacht blijft in voege. De huurder heeft het equivalent van de toekomstige huurbetalingen afgekocht door een eenmalige forfaitaire vergoeding.

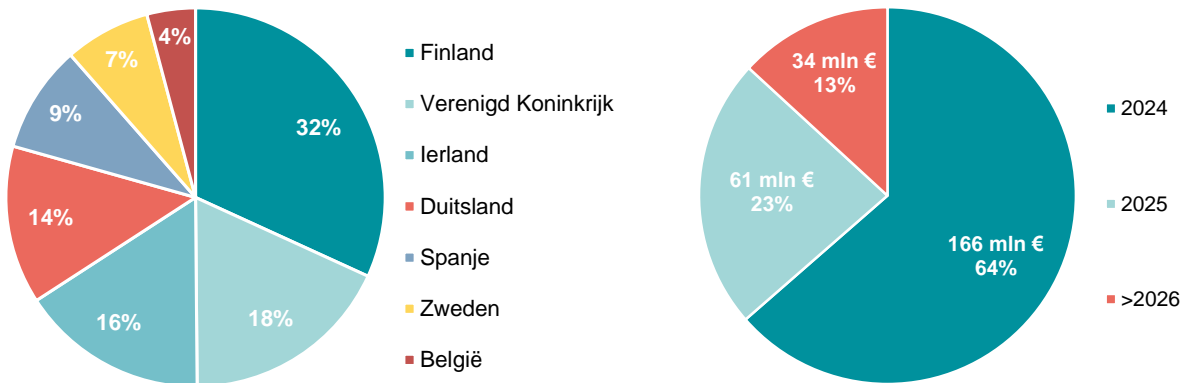


2.3. Investeringsprogramma op 30 juni 2024

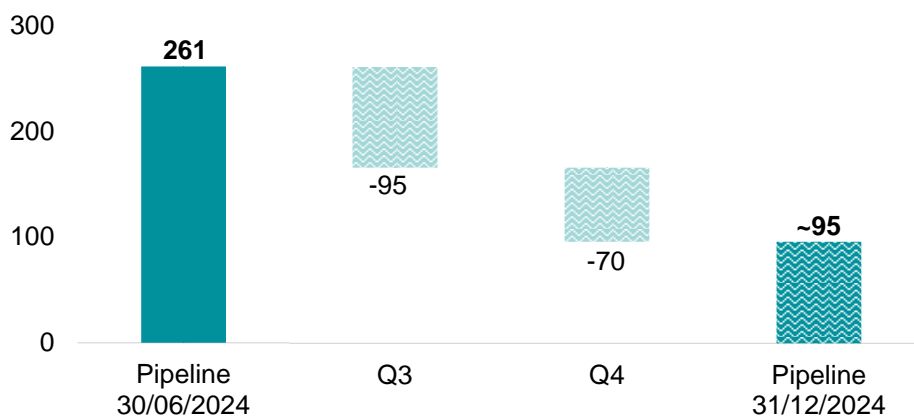
Aedifica heeft op 30 juni 2024 **een totaal investeringsprogramma van ca. 261 miljoen €**, waarvan ca. 160 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 101 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag voor een volledig overzicht). Het initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 5,7%. Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat in het tweede kwartaal van het jaar een aantal projecten ten bedrage van 22 miljoen € zijn ingetrokken.

In de komende maanden zullen naar verwachting een aantal nieuwe projecten aan het investeringsprogramma worden toegevoegd.

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



3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de eerste helft van 2024 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door 55 miljoen € aan bankfinancieringen (vervroegde herfinanciering) af te sluiten met een looptijd van zes jaar en die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 45 miljoen €.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2024 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2024	55	55	205
31/12/2025	530	180	83
31/12/2026	393	263	-
31/12/2027	883	643	-
31/12/2028	556	436	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	678	643	-
Totale schuld op 30 juni 2024	3.138	2.223	288

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (0,8474 €/£).

Op 30 juni 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,9 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 916 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 628 miljoen €.

De leningen die aangegaan zijn in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.340 miljoen €, waarvan 1.045 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2024 (47% van de opgenomen kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

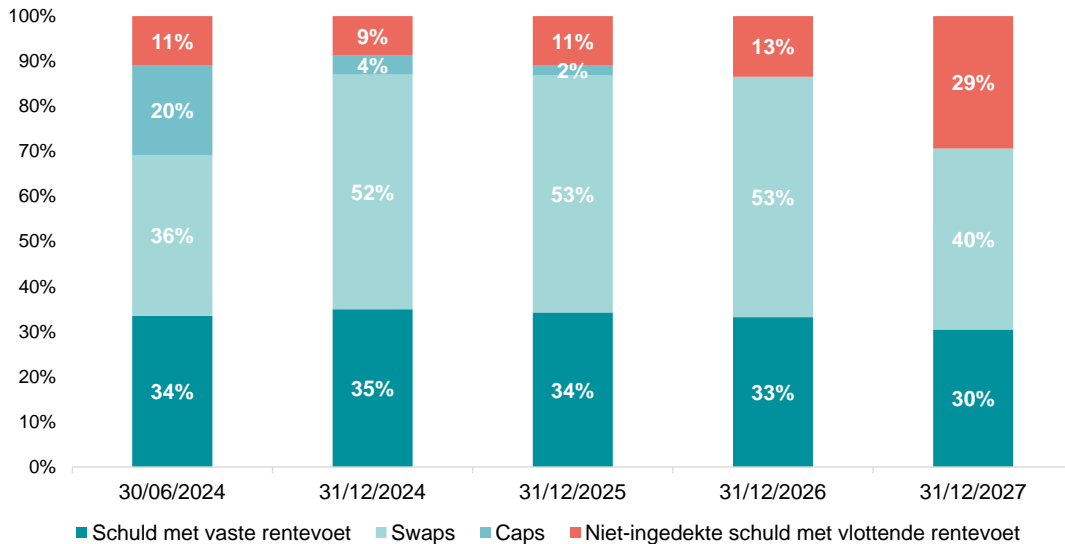
De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bleef op 1,9% (31 december 2023: 1,9%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 30 juni 2024 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedeckt voor 89.0%, 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 indekkingen is 4,6 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 30 juni 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 42,0%.



- Renteafdekking⁷



3.2. Kredietrating

In juli heeft S&P de investment-grade kredietrating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd. 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](#).

⁷ Op basis van de verwachte schulden.



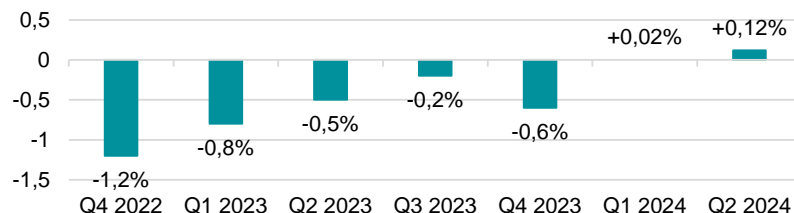
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2024

4.1. Portefeuille op 30 juni 2024

In de eerste helft van 2024 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁸ met ca. 196 miljoen € gestegen van 5.849 miljoen € tot 6.045 miljoen €. Deze waarde van 6.045 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁹ (5.887 miljoen €) en de projectontwikkelingen (158 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 (+4,2 miljoen €). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁰, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - België: -13,4 miljoen € (-1,1%) | - Finland: +3,1 miljoen € (+0,3%) |
| - Duitsland: -8,4 miljoen € (-0,7%) | - Zweden: -0,0 miljoen € (-0,0%) |
| - Nederland: +4,3 miljoen € (+0,7%) | - Ierland: +2,2 miljoen € (+0,6%) |
| - Verenigd Koninkrijk: +16,5 miljoen € (+1,6%) | - Spanje: -0,1 miljoen € |

In de eerste helft van 2024, na vijf kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, stegen de waarderingen van de experts weer met 0,02% in Q1 en 0,12% in Q2 (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten). De meest uitgesproken stijging van de portefeuillewaardering werd genoteerd in het Verenigd Koninkrijk dankzij de sterke operationele prestaties van huurders, ondersteund door de onderliggende bezettingsgraad van 90% voor de 'gestabiliseerde' portefeuille eind maart en een sterke huurdekking. Op 31 maart 2024 bedroeg de huurdekking¹¹ over 12 maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,3x.



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

Op 30 juni 2024 tellen Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 630 zorglocaties, met een totale capaciteit voor meer dan 35.700 bewoners en bijna 12.100 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.208.000 m². De **globale bezettingsgraad**¹² van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2023. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

- | | |
|--|---|
| - 1.236 miljoen € in België (80 sites) | - 693 miljoen € in Nederland (73 sites) |
| - 1.186 miljoen € in Duitsland (100 sites) | - 397 miljoen € in Ierland (22 sites) |
| - 1.134 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (115 sites) | - 75 miljoen € in Zweden (27 sites) |
| - 1.072 miljoen € in Finland (211 sites) | - 2.5 miljoen € in Spanje (2 sites) |

⁸ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* ten bedrage van 98 miljoen €, een gebruiksrecht van 74 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en een grondreserve van 16 miljoen €.

¹⁰ Met inbegrip van het resultaat op acquisities.

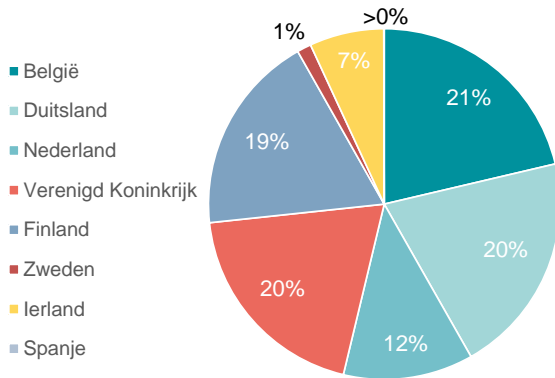
¹¹ Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurder voor de laatste 12 maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.

¹² De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.

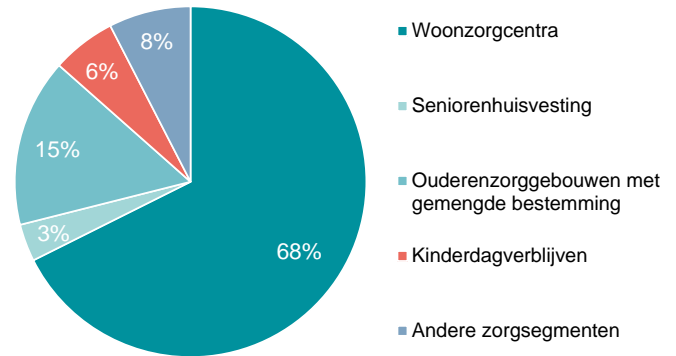


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten



Geografische spreiding
(in reële waarde)



Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

- De bezettingsgraden van exploitanten evolueren naar de niveaus van vóór de pandemie

Na de COVID-19 pandemie zien woonzorgcentra in heel Europa hun bezettingsgraad opnieuw stijgen en evolueren naar niveaus van voor de pandemie, wat de veerkracht van de sector aantoont. In alle landen liggen de bezettingsgraden voor gestabiliseerde assets ruim boven de 80% en vertonen ze over het algemeen een stijgende trend. Voor de regio's waarvoor de Groep een representatieve steekproef van gegevens kon verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 31 maart 2024 opgesomd, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets¹³ zijn opgenomen in de tabel.

Bezettingsgraad exploitanten	31/03/2024	Groei over 6 maanden bij ongewijzigde portefeuille (in basispunten)	Data coverage ¹⁴
België	93%	-50	88%
Duitsland	83%	+150	82%
Nederland	85%	+150	66%
Verenigd Koninkrijk	90%	+90	100%
Ierland	93%	+200	100%

¹³ Assets worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Assets worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

¹⁴ Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde assets.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – 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. Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,9%.

30/06/2024

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ⁴	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ⁴
Reële waarde	1.235.899	1.186.350	693.370	1.134.358	1.072.200	75.397	396.961	2.468	5.797.003	157.856	73.976	15.782	6.044.617
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.390	64.406	43.061	72.404	64.513	4.893	22.126	124	341.916	-	-	-	-
Brutorendement (%) ¹	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	6,0%	6,5%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

31/12/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ⁴	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ⁴
Reële waarde	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	5.587.722	168.950	73.172	18.671	5.848.515
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.223	62.016	40.247	66.550	59.486	4.578	21.990	124	325.213	-	-	-	-
Brutorendement (%) ¹	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	5,8%	6,1%	5,6%	-	5,8%	-	-	-	-

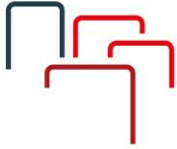
¹ Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waardingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland, Finland en Zweden (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 £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (0,8474 €/£ en 11,35713 €/SEK).

³ Aedifica's portefeuille in Spanje omvat momenteel alleen projecten in aanbouw, waarvan de terreinen beperkte huurinkomsten genereren.

⁴ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

⁵ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£ en 11,14082 €/SEK).



4.3. Geconsolideerde resultaten¹⁵

De verkorte geconsolideerde jaarrekening, die is opgesteld in overeenstemming met de IAS-norm 34, is opgenomen op bladzijde 53 van dit halfjaarlijks financieel verslag. In de volgende secties van het tussentijds beheersverslag worden de financiële staten in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, in lijn met Aedifica's interne rapportering.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Huurinkomsten	165.768	154.715
Met verhuur verbonden kosten	-54	-611
Nettohuurresultaat	165.714	154.104
Operationele kosten*	-23.435	-22.535
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	142.279	131.569
Exploitiemarge* (%)	85,9%	85,4%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-23.204	-25.065
Belastingen	164	4.166
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-157	53
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-326	-362
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	118.756	110.361
Noemer (IAS 33)	47.550.119	39.919.959
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	2,50	2,76
<hr/>		
EPRA Earnings*	118.756	110.361
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	16.378	2.522
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-2.224	-82.352
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-22	-304
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	8.597	25.516
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	537	-177
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	140	1.218
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	142.162	56.784
Noemer (IAS 33)	47.550.119	39.919.959
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,99	1,42

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de eerste helft van het boekjaar 2024 (1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024) bedraagt 165,8 miljoen €, een stijging van ca. 7% ten opzichte van de omzet van 154,7 miljoen € op 30 juni 2023.

¹⁵ De geconsolideerde resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024. Acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2024.01 – 2024.03	2024.04 – 2024.06	2024.01 – 2024.06	2023.01 – 2023.06	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
België	17.440	17.387	34.827	36.269	+1,5%	-4,0%
Duitsland	15.233	15.880	31.113	30.337	+1,1%	+2,6%
Nederland	10.232	10.449	20.681	18.650	+3,1%	+10,9%
Verenigd Koninkrijk	17.592	17.872	35.464	32.088	+3,8%	+7,8%
Finland	15.050	15.008	30.058	27.038	+3,6%	+11,2%
Zweden	1.198	1.188	2.386	2.109	+6,5%	+13,7%
Ierland	5.230	5.947	11.177	8.025	+3,7%	+39,3%
Spanje	31	31	62	199	-	-
Totaal	82.006	83.762	165.768	154.715	+3,2%	+7,1%

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

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

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten kan worden toegeschreven aan de groei van Aedifica's portefeuille door de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma en wordt ondersteund door de indexering van de huurinkomsten.

De 3,2% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +3,1% indexering van huurgelden, -0,4% huuronderhandelingen en +0,5% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,1 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 165,7 miljoen € (+8% ten opzichte van 30 juni 2023).

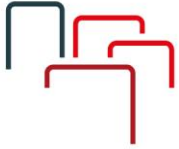
Het **vastgoedresultaat** bedraagt 165,8 miljoen € (30 juni 2023: 154,2 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 159,4 miljoen € (30 juni 2023: 148,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,2% (30 juni 2023: 96,2%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 16,9 miljoen € (30 juni 2023: 16,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 8% tot 142,3 miljoen € (30 juni 2023: 131,6 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 85,9% (30 juni 2023: 85,4%).

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

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 21,3 miljoen € (30 juni 2023: 23,7 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 23,2 miljoen € (30 juni 2023: last van 25,1 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (30 juni 2024: opbrengst van 0,2 miljoen €; 30 juni 2023: opbrengst van 4,2 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Op 30 juni 2024 omvatten de verschuldigde belastingen een eenmalige terugbetaling van Nederlandse vennootschapsbelastingen als gevolg van het verkrijgen van het regime van de **Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)** voor het aanslagjaar 2022 voor een bedrag van ca. 4,2 miljoen € (zie sectie 4.4). Ter herinnering: ook in de eerste helft van 2023 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van Nederlandse vennootschapsbelastingen voor de periode van 2016 tot en met 2021 ten bedrage van ca. 9,0 miljoen €.

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

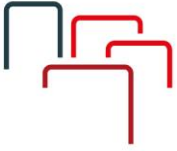
De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 15.9.1) bedragen 118,8 miljoen € (30 juni 2023: 110,4 miljoen €), ofwel 2,50 € per aandeel (30 juni 2023: 2,76 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door kapitaalverhogingen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget.

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

- Over de eerste helft van 2024 bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁶ en de projectontwikkelingen** een daling van 2,2 miljoen € over de periode (30 juni 2023: een daling van 82,4 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden besproken in toelichting 7 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2024 vertegenwoordigt een opbrengst van 16,4 miljoen € (30 juni 2023: een opbrengst van 2,5 miljoen €).
- Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (30 juni 2024: verlies van 0,0 miljoen €; 30 juni 2023: verlies van 0,3 miljoen €) is hier ook opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (opbrengst van 8,6 miljoen € op 30 juni 2024, tegenover een opbrengst van 25,5 miljoen € op 30 juni 2023) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In de eerste helft van 2024 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 142,2 miljoen € (30 juni 2023: 56,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,99 € (30 juni 2023: 1,42 €).

¹⁶ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2023 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2024. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



4.4. Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

In september 2022 maakte de Nederlandse regering haar voornemen bekend om directe investeringen in vastgoed uit te sluiten van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) vanaf 1 januari 2024. De mogelijke inwerkingtreding van deze maatregel werd uitgesteld tot 1 januari 2025.

Hoewel Aedifica van mening is dat zij voldeed aan de voorwaarden om aanspraak te maken op het FBI-regime en daartoe aanvragen heeft ingediend bij de Nederlandse belastingdienst, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenrechtelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Groep de toepassing van dit regime aangevraagd.

Eind 2022 heeft de Groep uiteindelijk de bevestiging ontvangen dat voor de voorgaande boekjaren aan de FBI-voorwaarden was voldaan. Aedifica besloot om de opgebouwde belastingsprovisies van de voorgaande jaren terug te nemen in de resultatenrekening na ontvangst van de definitieve aanslag inzake vennootschapsbelasting. In 2023 werd voor de periode van 2016 tot en met 2021 ca. 9,0 miljoen € aan teruggaven van de vennootschapsbelasting ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen.

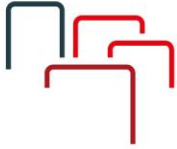
De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen. De opgebouwde belastingsprovisie voor 2022 bedroeg ca. 4,2 miljoen €. Voor 2023 en 2024 werden er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisies voor de vennootschapsbelasting voorzien.

4.5. UK REIT-regime

Om Aedifica's investeringen in het Verenigd Koninkrijk aantrekkelijker te maken en de bijdrage van de operationele kasstromen uit het VK aan het resultaat van de Groep te verhogen, heeft Aedifica beslist om in het Verenigd Koninkrijk onder het REIT-regime te opereren.

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg hiervan is de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime begonnen op 1 februari 2024.

Onder de REIT-wetgeving zijn vennootschappen in het VK 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 Verenigd Koninkrijk en België bedraagt de netto-impact van de roerende voorheffing slechts 15%.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

4.6. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	6.044.617	5.848.515
Andere activa opgenomen in de schuldratio	242.041	254.372
Andere activa	85.040	73.924
Totaal activa	6.371.698	6.176.811
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.483.750	3.511.954
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	80.793	63.908
Minderheidsbelangen	5.197	5.039
Eigen vermogen	3.569.740	3.580.901
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.641.028	2.421.708
Andere verplichtingen	160.930	174.202
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.371.698	6.176.811
Schuldgraad (%)	42,0%	39,7%

Op 30 juni 2024 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2023: 95%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹⁷ en een bedrag van 6.045 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2023: 5.849 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2024: 5.797 miljoen €; 31 december 2023: 5.588 miljoen €) stijgen met ca. 209 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 138 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten, aan 53 miljoen € uit investeringsactiviteiten, aan 22 miljoen € uit wisselkoersverschillen en aan 4 miljoen € uit de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -8 miljoen € uit desinvesteringactiviteiten.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2024: 158 miljoen €; 31 december 2023: 169 miljoen €) betreffen nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (30 juni 2024: 74 miljoen €; 31 december 2023: 73 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 16 miljoen € (31 december 2023: 19 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 117,6 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immove NV opgenomen die op 30 juni 2024 32,0 miljoen € bedraagt (31 december 2023: 35,5 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2023: 4%).

¹⁷ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REnum Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

De **andere activa** (30 juni 2024: 85,0 miljoen €; 31 december 2023: 73,9 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in geld. Op 30 juni 2024¹⁸ bedraagt het kapitaal 1.255 miljoen € (31 december 2023: 1.255 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.484 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2023: 3.512 miljoen €, inclusief het dividend van 166,7 miljoen € dat in mei 2024 werd uitgekeerd);
- of 3.565 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2023: 3.576 miljoen €, inclusief het dividend van 166,7 miljoen € dat in mei 2024 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2024 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) 2.641 miljoen € (31 december 2023: 2.422 miljoen €). Daarvan betreft 2.506 miljoen € (31 december 2023: 2.280 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 42,0% (31 december 2023: 39,7%).

De **andere passiva** van 160,9 miljoen € (31 december 2023: 174,2 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (30 juni 2024: 129,9 miljoen €; 31 december 2023: 138,7 miljoen €), de overlopende rekeningen (30 juni 2024: 26,9 miljoen €; 31 december 2023: 25,8 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2024: 4,1 miljoen €; 31 december 2023: 9,8 miljoen €).

¹⁸ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld.



4.7. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁹ en na uitkering van het dividend 2023 in mei 2024²⁰, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 73,26 € op 30 juni 2024 (31 december 2023: 70,35 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2024	31/12/2023	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2023, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	73,26	70,35	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>1,70</u>	<u>1,34</u>	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2023	74,96	71,70	
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	

Aantal aandelen	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	40.234.717
Totaal aantal eigen aandelen	67	277	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.550.052	47.549.842	40.234.440
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	43.706.129	39.919.959
Aantal dividendrechten ¹	47.550.119	43.862.078	40.234.717

¹ Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

¹⁹ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +1,70 € per aandeel op 30 juni 2024 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 80,8 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

²⁰ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 73,86 € per aandeel op 31 december 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2023) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2024 werd uitgekeerd, en werd in deze tabel verminderd met 3,51 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 30 juni 2024. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 166,7 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2023 (47.550.119).



5. Vooruitzichten en dividend

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.

Rekening houdend met de resultaten op 30 juni 2024 – die boven het vooropgestelde budget liggen – heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten van het boekjaar 2024 geraamd op 334 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 231 miljoen €. Dat is een stijging van ca. 3,2% ten opzichte van de vooruitzichten die in het jaarlijks verslag 2023 werden gepubliceerd. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings* van 4,85 € per aandeel²¹. Daarnaast herbevestigt de raad van bestuur de dividendvooruitzichten van 3,90 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2025.

Vooruitzichten voor 2024	
Geraamde huurinkomsten	334 miljoen €
EPRA Earnings*	231 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	4,85 €
Brutodividend	3,90 €

²¹ De EPRA Earnings* voor de eerste 6 maanden van 2024 bevatten een eenmalige terugbetaling in verband met het FBI-regime in Nederland (zie sectie 4.4), die een impact heeft van ca. 0,09 € op de EPRA Earnings* per aandeel.



6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Milieugegevensrapport 2023

Aedifica heeft al een grote hoeveelheid MVO-gerelateerde informatie opgenomen in het [jaarlijks verslag 2023](#). Daarom heeft Aedifica, net als vorig jaar, ervoor gekozen om geen apart MVO-verslag te publiceren. In plaats daarvan werd begin juni 2024 een [milieugegevensrapport](#) gepubliceerd met een update van de duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.



Highlights

- Een vermindering van 5% van de intensiteit van het netto-energiegebruik (nEUI) van 167 kWh/m² in 2022 tot 158 kWh/m² in 2023, wat een significante stap vooruit betekent op weg naar de doelstelling van 130 kWh/m² die Aedifica in 2030 wil bereiken.
- De gegevensdekking van het energieverbruik van Aedifica's portefeuille is gestegen tot 86%, tegenover 83% in 2022.
- Het aandeel van groene stroom binnen het totale elektriciteitsverbruik van de portefeuille steeg met 50% van 14% in 2022 naar 21% in 2023.
- De EPC-dekking van de hele portefeuille steeg met 18% van 76% in 2022 naar 90% in 2023.

6.2. Succesvolle Operator Days in België

Na het succes van de Belgische Operator Days in 2023 organiseerde Aedifica in maart 2024 twee bijkomende evenementen in Leuven en Gent om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. De sessies waren gefocust op duurzame zorg en het verbeteren van de levenskwaliteit van rusthuisbewoners. Naast getuigenissen en panels met experts werden er ook casestudies uit Finland gepresenteerd die ontworpen en ontwikkeld zijn door ons lokale Hoivatilat-team. Beide Operator Days waren opnieuw een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

6.3. ESG ratings: uitstekende Sustainalytics Risk Rating & opname in nieuwe BE.Truth-index

Dat Aedifica's inzet inzake MVO vruchten afwerpt, blijkt uit twee ESG-ratings die begin 2024 werden toegekend. Sustainalytics gaf de Groep opnieuw een gunstige 'Low' Risk Rating van 11,0, een lichte verbetering ten opzichte van vorig jaar (11,1). Daarnaast werd Aedifica opgenomen in Axylia's nieuwe BE.Truth Index met een 'A' Carbon Score.

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



7. Corporate governance

7.1. Hernieuwing van mandaten in de raad van bestuur

Op 14 mei 2024 heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2027) de volgende bestuurders herbenoemd:

- **de heer Serge Wibaut**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **mevrouw Katrien Kesteloot**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **mevrouw Elisabeth May-Roberti**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder; en
- **de heer Stefaan Gielens**, als uitvoerend bestuurder.

7.2. Benoeming van een nieuwe bestuurder

Op 14 mei 2024 heeft mevrouw Henrike Waldburg haar mandaat als bestuurder van Aedifica beëindigd. De raad van bestuur wil haar hartelijk danken voor haar inzet en gewaardeerde bijdrage aan het succes van Aedifica tijdens de voorbije jaren.

Op dezelfde dag heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2027) de benoeming van een nieuwe bestuurder goedgekeurd:

- **Mevrouw Kari Pitkin**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

7.3. Benoeming van een nieuwe commissaris

Op 14 mei 2024 heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2027) Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, met kantoor gelegen te Kouterveldstraat 7B bus 001 te 1831 Diegem, aangesteld als commissaris van de Vennootschap.

8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden toegelicht op pagina's 111 tot 120 van het jaarlijks verslag 2023 ook relevant blijven voor de resterende maanden van het boekjaar 2024.

Brussel, 30 juli 2024
de raad van bestuur



II. EPRA²²

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

Op 30 juni 2024 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,4% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 17,6%.

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

	30/06/2024	30/06/2023
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,50	2,76
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	14,2%	15,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	14,2%	15,0%

	30/06/2024	31/12/2023
EPRA Net Reinstatement Value* (NRV) (in €/aandeel)	83,74	80,66
EPRA Net Tangible Assets* (NTA) (in €/aandeel)	73,44	70,67
EPRA Net Disposal Value* (NDV) (in €/aandeel)	75,38	71,90
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,5%	5,4%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%
EPRA LTV* (in %)	41,4%	39,1%

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

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* op 31 december 2023 werden verminderd met 3,51 € per aandeel²³ ten opzichte van de bedragen die gepubliceerd werden in het jaarlijks verslag 2023, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2024. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2023, dat werd uitgekeerd in mei 2024.

In september 2023 werd aan Aedifica voor de negende keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks verslag (boekjaar 2022) en kreeg haar duurzaamheidsrapportering voor het derde jaar op rij een 'EPRA sBPR Gold Award'. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

²² De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk op 30 juni 2024 werden niet geëvalueerd door de commissaris.

²³ Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 166,7 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2023 (47.550.119).



III. Prestaties op de beurs

1. Beurskoers en volume

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

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 2,5% (30 juni 2024). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de BEL ESG, EPRA-, GPR 250-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het aandeel schommelde in de loop van de eerste helft van 2024 tussen 51,7 € en 64,3 € en sloot op 30 juni 2024 af op 56,7 €, een daling van ca. 11% ten opzichte van 31 december 2023 (63,7 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2024 heeft het Aedifica-aandeel:

- een korting van 22,7% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- een korting van 24,4% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Op basis van de beurskoers op 30 juli 2024 (60,35 €) heeft het Aedifica-aandeel:

- een korting van 17,6% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- een korting van 19,5% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 30 juni 2024, is de koers van het Aedifica-aandeel met 67,5% gestegen, tegenover een daling van 7,1% voor de BEL 20-index en een daling van 39,3% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijkse volume van het Aedifica-aandeel bedroeg over de voorbije twaalf maanden ca. 4.130.000 € of ca. 71.600 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 38,7%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan road shows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

Aedifica-aandeel	30/06/2024	31/12/2023
Slotkoers (in €)	56,65	63,65
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	73,26	70,35
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-22,7%	-9,5%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	74,96	71,70
Premie (+) / Discount (-)	-24,4%	-11,2%
Beurskapitalisatie	2.693.714.241	3.026.565.074
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal genoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	47.550.119	47.550.119
Gemiddeld dagelijks volume	71.619	67.626
Omloopsnelheid ²	38,7%	40,1%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	3,90	3,80
Brutodividendrendement ⁴	6,9%	6,0%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van de markt, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 27 september 2022 en sectie 3 hieronder.

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

³ 2024: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

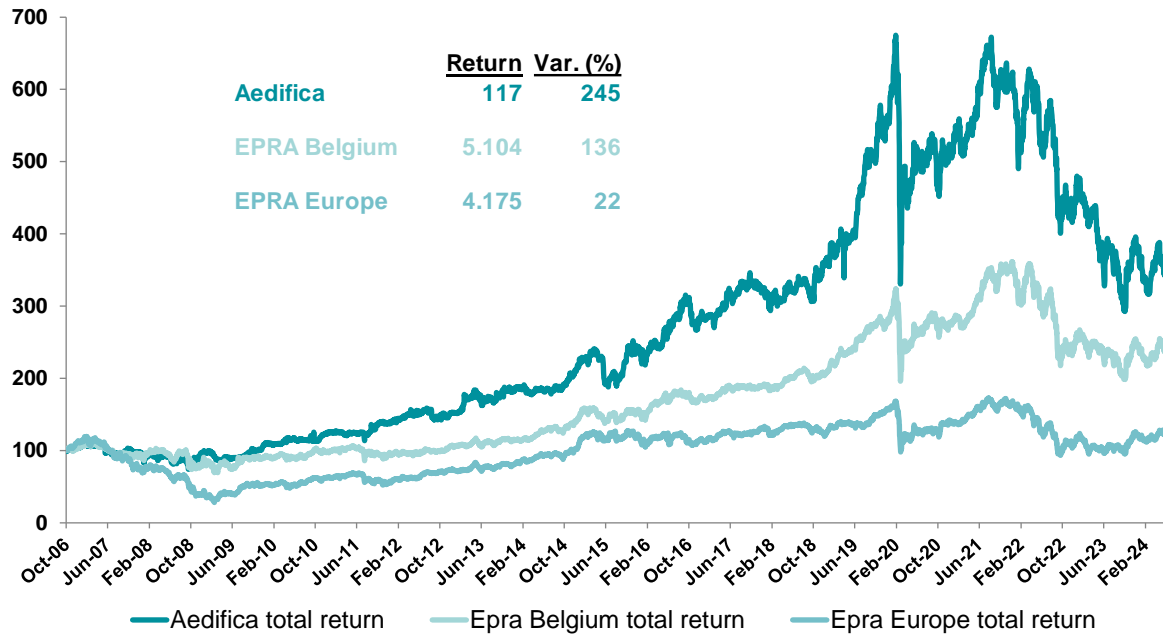
⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van de periode.



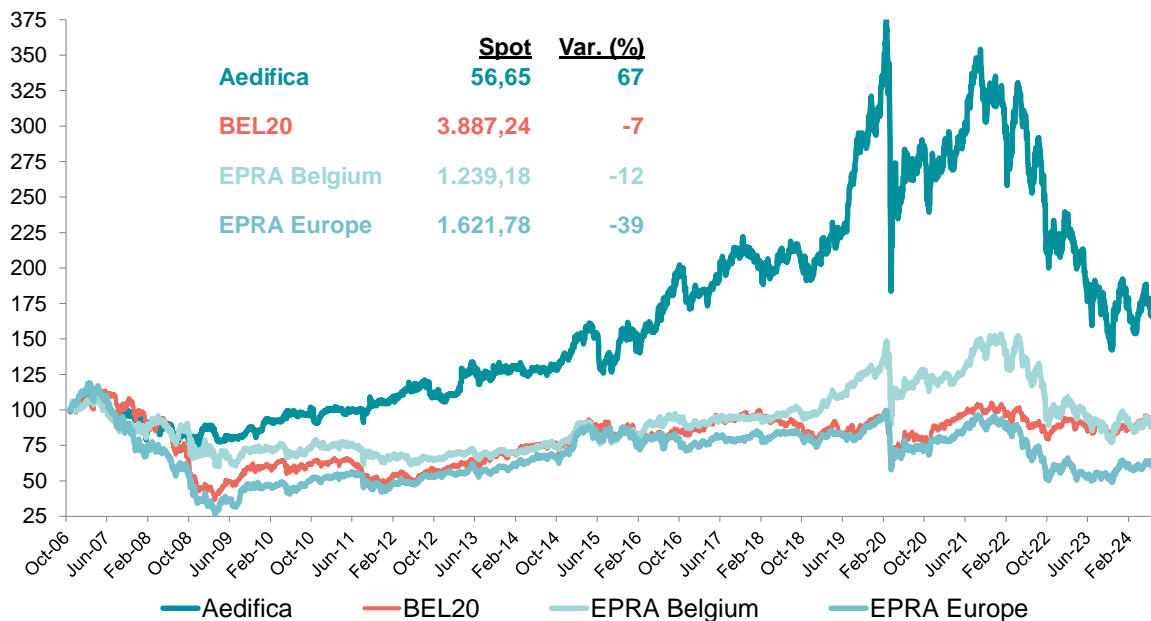
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2024.

Total return²⁴ van Aedifica in vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica in vergelijking met indexen



²⁴ Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen, werd de introductieprijs van 41 € aangepast naar 33,83 €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel lijst Aedifica's aandeelhouders op die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 23 september 2022)²⁵.

AANDEELHOUDERS	# stemrechten	Datum van de meest recente kennisgeving	% van het totale aantal stemrechten
BlackRock, Inc.	2.157.313	23/09/2022	5,4%
Andere < 5%			94,6%
Totaal			100,0%

Op 30 juni 2024 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 47.550.119.

4. Financiële kalender²⁶

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 30/09/2024	30/10/2024
Jaarlijks persbericht 31/12/2024	Februari 2025
Jaarlijks financieel verslag 2024	Maart 2025
Gewone algemene vergadering 2025	13/05/2025
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024	Mei 2025
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2025	Juli 2025

²⁵ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand op 23 september 2022. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

²⁶ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

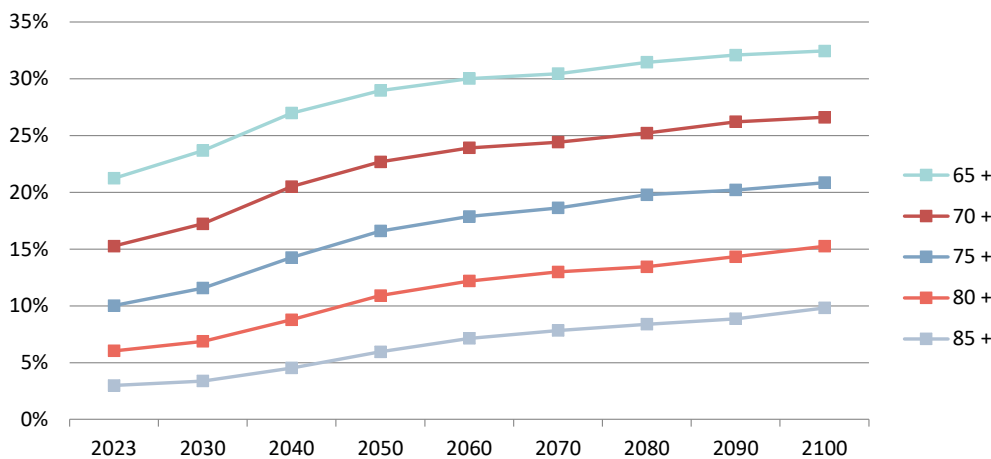


IV. Vastgoedverslag

1. De zorgvastgoedmarkt²⁷

1.1. Europese trends

In de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar gestegen tot meer dan 30 miljoen mensen (2023). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2060 verdubbelen tot meer dan 60 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren, wat de veerkracht van de sector ten goede komt.



De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private exploitanten. Hun marktaandeel in de verschillende landen verschilt afhankelijk van het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 34% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra (+400 basispunten in drie jaar). Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markt. De Europese overheden staan voor de uitdaging om verschillende belangrijke maatschappelijke behoeften aan te pakken. Als gevolg daarvan focussen zij zich vaker op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitanten. In deze context zullen zowel private als publieke exploitanten vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

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

²⁷ Deze sectie is opgesteld door Aedifica en weerspiegelt de opinie van de waarderingdeskundigen. De grafiek werd opgesteld aan de hand van publiek beschikbare informatie van Eurostat en de UK Office for National Statistics.



Op Europees niveau is het investeringsvolume in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen (zo is het volume van investeringen in woonzorgcentra in Europa gestegen van ca. 3,5 miljard € in 2017 tot ruim 8 miljard € in 2021). In 2023 zijn de 'prime' nettorendementen van woonzorgcentra door een periode van decompressie gegaan met een stijging tussen de 50 en de 100 basispunten, met verschillen in grootte tussen de verschillende landen. Hoewel de investeringsvolumes in heel Europa in 2023 sterk zijn gedaald als gevolg van de gestegen financieringskosten, zal deze opwaartse trend zich naar verwachting versnellen op de middellange tot lange termijn. Dat komt omdat de demografische trend van een vergrijzende bevolking vanaf het midden van de jaren twintig zal versnellen, terwijl de ontwikkelingsactiviteit om te voorzien in meer capaciteit op het gebied van specifieke zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen.

1.2. België

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,5% nu naar 10,2% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 150.000 bedden in 1.500 zorglocaties
- Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting zal de huidige toename van het aanbod op termijn niet voldoen aan de vraag.
- **Exploitanten:** Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, terwijl de non-profitsector en de private sector beide ca. 35% exploiteren. Er zijn echter regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ongeveer 50% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de privésector ongeveer 50% van de bedden beheert in Wallonië en zelfs meer dan 60% van de bedden in Brussel. De drie grootste private spelers in België exploiteren momenteel ca. 25.000 bedden (17% van het totale aantal bedden).
- **Investeringsvolume:** er werden geen nieuwe investeringen geregistreerd in H1 2024 (285 miljoen € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** 5,0% - 5,5%

1.3. Duitsland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 7,2% nu naar 10,5% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 985.000 bedden in 16.115 zorglocaties
- Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke groei- en consolidatievooruitzichten biedt. In sommige regio's overstijgt de vraag nu al het aanbod. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt door een gebrek aan bouwgrond en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande sites en renovaties.
- **Exploitanten:** Ca. 53% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42,5% door private exploitanten en 4,5% door publieke exploitanten. Hoewel de Duitse markt in toenemende mate consolideert en privatiseert, blijft ze sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben momenteel een marktaandeel van slechts 14%.
- **Investeringsvolume:** ca. 260 miljoen € in H1 2024 (1 miljard € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,1%.



1.4. Nederland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 4,9% nu naar 10,2% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 125.000 bedden in 2.400 zorglocaties
- Volgens schattingen zullen er tegen 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig zijn om hetzelfde zorgniveau als nu te kunnen bieden (bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de verouderde bestaande zorginfrastructuur).
- **Exploitanten:** Ca. 90% van de bedden in woonzorgcentra wordt beheerd door non-profit exploitanten. Private exploitanten nemen ca. 10% voor hun rekening en exploiteren voornamelijk kleinschalige locaties met een gemiddelde capaciteit van 24 bewoners. Hoewel het marktaandeel van de private sector nog steeds klein is in vergelijking met de non-profitsector, is de private sector de laatste jaren aanzienlijk gegroeid.
- **Investeringsvolume:** ca. 250 miljoen € in H1 2024 (600 miljoen € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,25%

1.5. Verenigd Koninkrijk

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,2% nu naar 9,6% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** ca. 481.300 bedden in 11.730 zorglocaties
- Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk gevoelig verhogen.
- **Exploitanten:** Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 13% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 18%.
- De ouderenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en National Health Services) en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (ca. 46% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie een beroep doen op sociale zorgdiensten die worden gefinancierd door 'Local Authorities' (ca. 43%). De National Health Services financieren senioren met continue zorgbehoeften (ca. 9%).
- **Investeringsvolume:** 650 miljoen £ in H1 2024 (1,2 miljard £ in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 4,5% - 4,75% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)

1.6. Finland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,9% nu naar 11,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 80.000 bedden in 2.650 zorglocaties
- De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is.
- **Exploitanten:** De Finse welzijnsdiensten (gefinancierd met nationale belastingen) zijn verantwoordelijk voor het verlenen van zorg aan de inwoners. Ofwel leveren zij de zorg zelf als publieke exploitanten, ofwel organiseren zij de zorg door deze uit te besteden aan private of non-profit zorgexploitanten. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ca. 55%.
- **Kinderopvang:** Meer dan 70% van de kinderen van 1 tot 6 jaar was voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 28% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.
- **Investeringsvolume:** <100 miljoen € in Q1 2024 (350 miljoen € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0%



1.7. Zweden

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,8% nu naar 10,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 88.000 bedden voor ouderen en 30.000 bedden voor mensen met speciale zorgbehoeften
- Ca. 50% van de gemeenten meldt een tekort aan huisvesting voor personen met speciale zorgbehoeften.
- **Exploitanten:** In Zweden zijn de gemeentebesturen – gefinancierd met overheidsgeld – verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. De focus van de gemeentebesturen lijkt te verschuiven naar het geven van keuzevrijheid zodat mensen hun eigen zorgverlener kunnen kiezen. Private zorgexploitanten, die hun marktaandeel de afgelopen jaren hebben zien stijgen, worden beschouwd als een centraal onderdeel van die keuzevrijheid. Momenteel wordt ongeveer 20-25% van alle woonzorgcentra uitgebaat door een private zorgexploitant.
- **Investeringsvolume:** ca. 230 miljoen € in H1 2024 (750 miljoen € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,5%

1.8. Ierland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 3,6% nu naar 10,6% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 26.200 bedden in 420 zorglocaties (zonder inbegrip van publieke zorglocaties)
- De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is omdat er niet wordt voldaan aan de prijsverwachtingen van ontwikkelaars.
- **Exploitanten:** Ca. 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl ca. 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.
- Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 1,4 miljard € voor 2024), dat voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen.
- **Investeringsvolume:** ca. 55 miljoen € in H1 2024 (140 miljoen € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0% - 5,5%

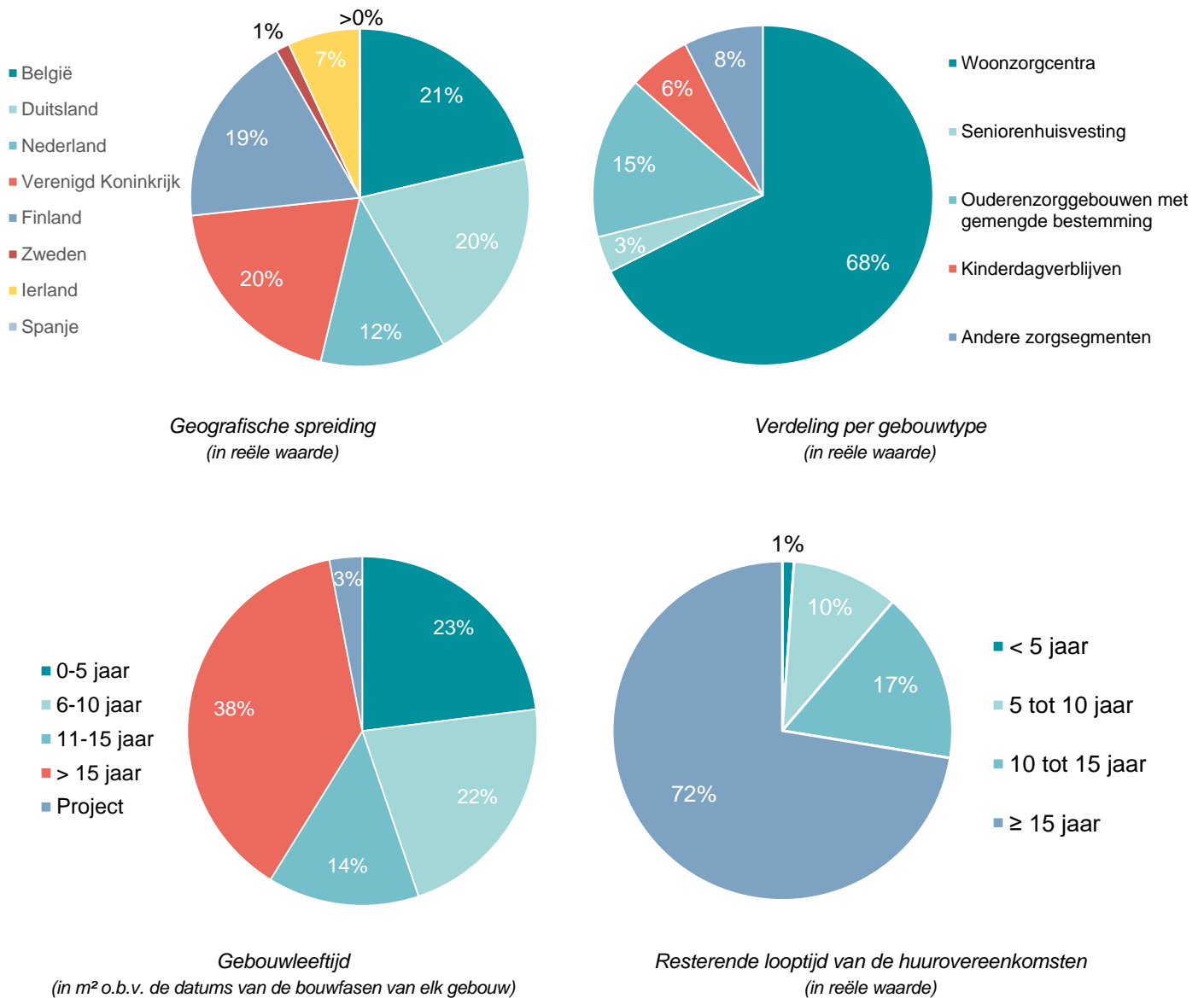
1.9. Spanje

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,0% nu naar 15,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 387.000 bedden in 5.261 zorglocaties en nog eens 47.300 bedden in aanbouw
- Het investeringsvolume in zorgvastgoed is in de eerste helft van 2024 met meer dan 40% gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Hoewel investeerders geïnteresseerd blijven in de sector, zijn ze selectief wat betreft bouwkwaliteit en locatie. Omdat de bestaande gebouwoorraad behoorlijk verouderd is, doorlopen investeringen in Spaans zorgvastgoed momenteel een organische groeifase. Hoewel de pipeline van de sector de afgelopen twee jaar is verdubbeld tot meer dan 10% van de huidige voorraad, is de vraag nog steeds groter dan het aanbod.
- **Exploitanten:** 62% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 38% door de publieke sector wordt uitgebaat.
- **Investeringsvolume:** ca. 95 miljoen € in Q1 2024 (250 miljoen € in 2023)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,5%



2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2024²⁸

2.1. Kerncijfers



De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) van de portefeuille bedraagt 19 jaar.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 100%.

²⁸ De zorglocaties op de Kanaaleilanden en het eiland Man werden ondergebracht in de Britse portefeuille.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2024	31/12/2023
Verenigd Koninkrijk		115	21%	20%
	Maria Mallaband	19	5%	4%
	Bondcare Group	22	4%	3%
	North Bay Group	21	3%	3%
	Care UK	12	1%	2%
	Emera ¹	7	1%	1%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Danforth Care	3	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	0%	0%
	Harbour Healthcare	2	0%	0%
	Andere <1%	6	2%	2%
België		80	21%	24%
	Korian Belgium ²	27	7%	7%
	Armonea ³	21	6%	7%
	Vulpia	14	4%	4%
	Apricusa ⁴	3	1%	1%
	Emeis ⁵	4	1%	1%
	Vivalto Home ⁶	1	0%	0%
	Emera ¹	1	0%	0%
	Andere <1%	9	2%	2%
Finland		211	19%	18%
	Municipalities/Wellbeing counties	31	4%	4%
	Attendo ⁷	31	3%	3%
	Mehiläinen	19	2%	2%
	Norlandia ⁸	16	1%	1%
	Pilke	22	1%	1%
	Touhula	22	1%	1%
	Esperi	6	1%	1%
	Kristillinen koulu	2	1%	1%
	Ikifit	3	0%	0%
	Rinnekotit	5	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Sospro	2	0%	0%
	Aspa	3	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Siriuspäiväkodit	2	0%	0%
	Andere <1%	42	4%	3%
Duitsland		100	19%	19%
	Azurit Rohr	23	4%	5%
	Residenz Management ⁹	16	3%	3%
	Vitanas	12	2%	3%
	Specht & Tegeler	6	1%	1%
	Emeis ⁵	5	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	EMVIA	4	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Korian Germany ²	1	0%	0%
	Procuritas	2	0%	0%
	Specht Gruppe ⁹	1	0%	0%
	Andere <1%	15	2%	3%

¹ Emera-groep.

² Clariane-groep.

³ Colisée-groep.

⁴ Voorheen gekend als My-Assist.

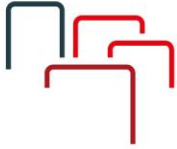
⁵ Emeis-groep, voorheen gekend als de Orpea-groep.

⁶ Vivalto-groep.

⁷ Attendo-groep.

⁸ Norlandia-groep.

⁹ Specht Gruppe.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2024	31/12/2023
Nederland		73	13%	12%
	Korian Netherlands ²	22	3%	3%
	Vitalis	3	1%	1%
	Martha Flora	10	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Compartijn ⁵	6	1%	1%
	Domus Valuas	5	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Wonen bij September ⁵	1	0%	0%
	Andere <1%	11	2%	2%
Ierland		22	6%	7%
	Bartra Healthcare	4	3%	3%
	Virtue ¹	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
	Grace Healthcare ⁶	1	0%	0%
Zweden		27	1%	1%
	Attendo ^{7,10}	5	0%	0%
	Ambea	4	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	NHC Group Services	3	0%	0%
	MoGård	2	0%	0%
	Norlandia ⁸	1	0%	0%
	Andere <1%	7	0%	0%
Spanje		2	0%	0%
	Neurocare Home	2	0%	0%
TOTAAL		630	100%	100%

¹ Emera-groep.

² Clariane-groep.

³ Colisée-groep.

⁴ Voorheen gekend als My-Assist.

⁵ Emeis-groep, voorheen gekend als de Orpea-groep.

⁶ Vivalto-groep.

⁷ Attendo-groep.

⁸ Norlandia-groep.

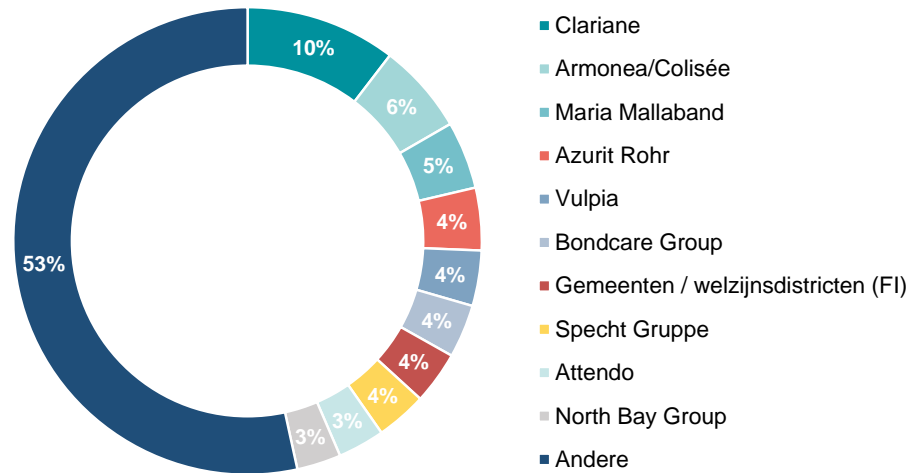
¹⁰ Voorheen gekend als Team Olivia.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

- Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep



Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitgebaut door meer dan 150 huurdersgroepen. Zes groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waarin de Groep actief is: Clariane, Attendo, Emeis, Emera, Norlandia en Vivalto. Het gewicht van die groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt hieronder opgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	30/06/2024	31/12/2023
Clariane-groep		50	10%	10%
	België	27	7%	7%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Attendo-groep		36	3%	3%
	Finland	31	3%	3%
	Zweden	5	0%	0%
Emera-groep		16	3%	3%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	1%
	Ierland	8	2%	2%
Emeis-groep		16	3%	3%
	België	4	1%	1%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
Norlandia-groep		17	2%	1%
	Finland	16	1%	1%
	Zweden	1	0%	0%
Vivalto-groep		2	0%	1%
	België	1	0%	0%
	Ierland	1	0%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

3.1. Vastgoedbeleggingen op 30 juni 2024

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.170.705	35.026	12.060	341.381.167 €	338.605.830 €		
België	498.837	8.184	-	70.389.796 €	65.468.727 €		
Korian Belgium	148.924	2.702	-	22.810.883 €			
Kasteelhof	4.989	102	-	645.526 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	255.044 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	682.865 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingoogem
Résidence Boneput	2.414	76	-	576.116 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	2.365	68	-	516.910 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	5.083	137	-	1.105.267 €		1994 (2016)	Chénéé
Au Bon Vieux Temps	7.850	104	-	1.029.876 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	5.321	111	-	853.288 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv ²	4.253	104	-	903.786 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.608	70	-	523.366 €		1993 (2010)	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	663.847 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.569.832 €		1994 (2007)	Waver
De Edelweis	6.485	122	-	969.344 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.786	127	-	1.348.673 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	3.744	99	-	544.590 €		1988 (2002)	Jalhay
't Hoge	4.632	81	-	835.951 €		1972 (2018)	Kortrijk
Helianthus	4.799	67	-	597.120 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.194.603 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	5.336	110	-	780.567 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.121	77	-	885.038 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	7.715	119	-	1.250.133 €		2006	Lichtaart
Beerzelhof	3.910	61	-	408.699 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.090	97	-	890.945 €		2007	Genk
Coham	7.599	120	-	1.073.332 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.281	110	-	983.285 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	875.938 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire ²	6.852	110	-	846.944 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	143.006	2.295	-	21.397.998 €			
Les Charmes en Famenne	4.818	96	-	369.932 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	972.381 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	207.913 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.177	115	-	1.004.572 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	10.334	146	-	1.231.835 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	2.446	30	-	464.718 €		2014	Wemmel
Hestia	10.978	208	-	1.685.745 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.162.883 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	9.351	141	-	1.379.171 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	444.801 €		1994 (2012)	Vilvoorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.300.828 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	7.061	102	-	1.232.362 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	5.377	110	-	1.281.807 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.356.075 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.172	78	-	688.264 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	6.645	152	-	1.080.531 €		2018	Vilvoorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.177.886 €		2011	Olen
Overbeke	6.309	113	-	991.500 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	6.942	108	-	773.959 €		1989	Brugge
Rembertus	6.786	100	-	940.835 €		2020	Mechelen
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.650.000 €		2020	Geel
Vulpia	98.568	1.549	-	13.102.754 €			
't Spelthof	6.098	121	-	1.126.636 €		2022	Binkom
Twee Poorten	7.219	129	-	1.226.208 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	-	1.180.556 €		2013	Aarschot
Halmolen	8.362	140	-	1.258.823 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	677.527 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	883.631 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	4.243	60	-	563.449 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	5.444	90	-	772.216 €		2016	Glabbeek
Blaret	7.732	107	-	999.662 €		2016	Sint-Genesius-Rode
Residentie Kartuizerhof	8.913	128	-	1.085.381 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.365	107	-	722.700 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	525.529 €		2021	Somme-Leuze
Résidence Le Douaire	8.837	129	-	727.600 €		2024	Anderlues

¹ Zie lexicon in het jaarlijks verslag 2023.

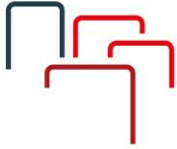
² In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop. Dit gebouw werd gedesinvesteerd op 5 juli 2024.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Apricusa	33.476	332	-	3.106.895 €			
Domaine de la Rose Blanche	5.790	121	-	1.019.760 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	10.690	120	-	1.386.040 €		2013	Brugge
Militza Gent	16.996	91	-	701.095 €		2004	Gent
Emeis	20.460	431	-	2.858.688 €			
Château Chenois	6.354	100	-	742.813 €		2006	Waterloo
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	502.466 €		1994	Eigenbrakel
Résidence Augustin	4.832	94	-	695.487 €		2006	Vorst
Résidence Parc Palace	5.878	162	-	917.922 €		1991	Ukkel
Orelia Group	5.963	101	-	1.074.476 €			
Le Jardin Intérieur	5.963	101	-	1.074.476 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Hof van Schoten	8.313	101	-	995.409 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	995.409 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	850.090 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	850.090 €		2021	Oostende
Vivalto Home	5.434	107	-	755.037 €			
Familiehof	5.434	107	-	755.037 €		2016	Schelle
Résidence de la Houssière	5.521	94	-	714.905 €			
Résidence de la Houssière	5.521	94	-	714.905 €		2006	's-Gravenbrakel
Pierre Invest NV	4.677	65	-	703.860 €			
Bois de la Pierre	4.677	65	-	703.860 €		1955 (2023)	Waver
Buitenhof VZW	4.585	80	-	683.620 €			
Buitenhof	4.585	80	-	683.620 €		2005 (2008)	Brasschaat
Emera	4.020	84	-	501.112 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	501.112 €		2005	Tienen
Bremdael VZW	4.347	66	-	422.417 €			
Bremdael	4.347	66	-	422.417 €		1994 (2012)	Herentals
Sint Franciscus	5.824	58	-	400.540 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	400.540 €		1998 (2014)	Asse
Andere	320	4	-	11.111 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	11.111 €		1955 (2000)	Waver
Duitsland	569.946	10.071	-	64.286.978 €	65.685.381 €		
Azurit Rohr	137.764	2.636	-	14.781.042 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	664.163 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	-	355.240 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	-	184.725 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	352.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstentzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstentzell
Sz Hutthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerie	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sörgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
Residenz Management	93.159	1.420	-	11.880.518 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	757.446 €		2009	Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothenmühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	1.106.634 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	360.772 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	125.893 €		2010	Cuxhaven
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Kaemena Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.568 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	831.408 €		2024	Gera
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Fredenbeck	5.595	94	-	753.760 €		2024	Fredenbeck
Seniorenresidenz Twistringen	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistringen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Vitanas	86.611	1.614	-	8.425.569 €			
Am Kloster	5.895	136	-	908.313 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	-	502.710 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.156.900 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.037.856 €		2001	Höchststadt
Frohnau	4.101	107	-	650.767 €		2018	Berlijn
Am Schäfersee ¹	12.658	187	-	675.333 €		1969	Berlijn
Am Stadtpark	7.297	135	-	869.571 €		1970 (2023)	Berlijn
Am Bäkepark ¹	3.828	90	-	45.000 €		1999	Berlijn
Rosengarten	7.695	165	-	1.064.944 €		2023	Berlijn
Am Parnassturm	7.042	84	-	326.657 €		PROJECT	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		1976	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.033.171 €		1994	Ueckermünde
Specht & Tegeler	41.085	556	-	4.368.769 €			
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	609.327 €		2019	Lübbecke
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	859.197 €		2022	Langwedel
Seniorenquartier Sehnde	6.012	90	-	674.520 €		2023	Sehnde
Emeis	20.507	444	-	3.481.649 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	-	667.409 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	679.555 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	885.134 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	622.442 €		2011	Kierspe
Argentum	25.688	511	-	3.117.197 €			
Seniorenheim am Dom	4.310	126	-	733.320 €		2008	Bad Sachsa
Haus Nobilis	3.186	70	-	575.098 €		1950 (2015)	Halberstadt
Haus Alaba	2.560	64	-	246.471 €		1903 (1975)	Bad Sachsa
Haus Concolor	5.715	74	-	558.667 €		1950 (2008)	Bad Sachsa
Haus Arche	531	13	-	82.157 €		1900 (1975)	Bad Sachsa
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	327.952 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.533 €		2022	Sternwede
EMVIA	26.854	543	-	3.064.514 €			
Residenz Zehlendorf	4.540	180	-	1.034.427 €		2002	Berlijn
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	848.698 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	446.509 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Alloheim	23.330	473	-	3.056.624 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	621.526 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	663.365 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	474.189 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	-	853.528 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	444.015 €		1988 (2012)	Mühlhausen
Cosiq	17.060	264	-	1.983.902 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	508.088 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	-	251.311 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.224.502 €		2022	Kassel
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.52 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.52 €		2017	Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	924.877 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	464.877 €		2007	Duisburg
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
New Care	6.113	79	-	693.231 €			
Park Residenz	6.113	79	-	693.231 €		1899 (2001)	Neumünster
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	614.202 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	614.202 €		2008	Husum
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	551.952 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	551.952 €		2018	Wuppertal
Johanniter	3.950	74	-	548.461 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	548.461 €		2006	Lüdenscheid
Volksolidarität	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
advita Pflegedienst	6.422	91	-	489.396 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	489.396 €		2016	Zschopau
Hansa Gruppe	11.203	106	-	484.960 €			
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	-	484.960 €		1993 (2016)	Dornum
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	475.023 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	475.023 €		2021	Wurzen

¹ In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

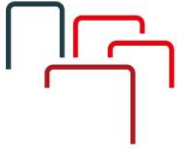


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Birgit Henkel Wohn und Pflegeheim	5.750	80	-	454.501 €			
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	454.501 €		2006	Saterland-Ramsloh
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde
CareCiano	2.457	60	-	426.000 €			
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	426.000 €		2010	Neumünster
Inter Pares	3.275	63	-	390.000 €			
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	390.000 €		2018	Leipzig
Auriscare	4.320	94	-	309.603 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	309.603 €		PROJECT	Sulzbach-Rosenberg
Nederland	357.458	3.306	-	43.060.891 €	43.786.659 €		
Korian Netherlands	73.536	825	-	11.162.296 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	615.514 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	574.966 €		2016	Vleuten
Villa Koormarkt	3.611	37	-	588.887 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	485.359 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	297.211 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	247.831 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	997.932 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	329.251 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	656.909 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	445.575 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	664.692 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	706.527 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	390.331 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	223.657 €		2020	Roermond
HGH Lelystad	4.301	45	-	635.526 €		2022	Lelystad
Hengelo	1.288	21	-	196.151 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	520.856 €		2022	Soest
Villa den Haen	2.150	36	-	535.030 €		2022	Woudenberg
Villa Florian	2.700	29	-	475.610 €		2022	Blaricum
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	899.397 €		2023	Almere
Villa Meirin	2.175	27	-	245.000 €		2023	Witmarsum
Villa Nuova	2.200	30	-	430.084 €		2021	Vorden
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.805.276 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.569.209 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	621.130 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.614.937 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	22.850	259	-	4.506.405 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	662.642 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	630.950 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	626.158 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	513.034 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	-	93.577 €		2012	Hoorn
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	420.836 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	363.209 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	401.629 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	380.475 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	413.894 €		2022	Breda
NNCZ	38.440	340	-	3.350.541 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	936.142 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	792.323 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	697.679 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	579.398 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	345.000 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Compertijn	16.297	173	-	3.313.640 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	720.301 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	648.193 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	373.070 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	531.384 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	513.091 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	527.601 €		2019	Duizel
Domus Valuas	9.932	125	-	2.974.550 €			
Holland ¹	2.897	34	-	1.044.251 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	270.926 €		2009	Hilversum
Molenenk ¹	2.811	40	-	870.546 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde ¹	1.375	15	-	380.510 €		2017	Hilversum
Residence Coestraete	1.925	26	-	408.318 €		2023	Zwolle
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.876.747 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	487.412 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerdt	11.698	84	-	968.126 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	421.209 €		2020	Scheemda
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.362.446 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.362.446 €		2019	Uden

¹ In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop. Dit gebouw werd gedesinvesteerd op 5 juli 2024.



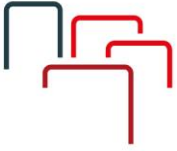
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Saamborgh	4.902	76	-	1.069.945 €			
Hoge Haeghe	2.352	38	-	556.500 €		2022	Almere
Hof van Waal	2.550	38	-	513.445 €		2023	Tiel
Stichting Rendant	13.142	126	-	1.031.190 €			
Heerenhage	13.142	126	-	1.031.190 €		2021	Heerenveen
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	987.285 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	987.285 €		2017	Meppel
Stichting Fundis	4.738	60	-	926.748 €			
Amadeushuis Alphen aan den Rijn	2.307	27	-	417.827 €		2023	Alphen a/d Rijn
Amadeushuis Waarder	2.431	33	-	508.921 €		2023	Waarder
Stichting Nusantara	4.905	70	-	739.774 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	739.774 €		2011	Ugchelen
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	710.211 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	710.211 €		2019	Maarsssen
Amado Zorg	2.890	52	-	699.988 €			
De Volder Staete	2.890	52	-	699.988 €		2024	Almere
U-center	7.416	59	-	695.031 €			
U-center	7.416	59	-	695.031 €		2015	Epen
Zorghaven Groep	3.489	36	-	574.118 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	321.082 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	253.036 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	508.633 €			
Pachterserf	2.653	48	-	508.633 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	466.029 €			
Gender Clinic Bosch en Duin	1.911	0	-	466.029 €		1950	Bosch en Duin
Warm Hart	2.114	27	-	383.873 €			
Oosterbeek Zilverheuvel	2.114	27	-	383.873 €		2022	Oosterbeek
Cardea	2.565	63	-	356.851 €			
OZC Orion	2.565	63	-	356.851 €		2014	Leiderdorp
Wonen bij September	1.466	20	-	303.374 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	303.374 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	255.941 €			
Meldestraat	1.587	26	-	255.941 €		2019	Emmeloord
Verenigd Koninkrijk ¹	335.457	7.363	-	72.403.618 € 61.354.839 £	75.961.690 € 64.369.949 £		
Maria Mallaband	63.431	1.394	-	13.541.436 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.176.325 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim ²	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	680.645 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	825.939 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	140.780 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	985.023 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	268.908 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	575.223 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	840.491 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	1.052.613 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	225.146 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	935.749 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	439.213 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.108.274 £		2012	York
Chartwell Manor	3.702	61	-	776.993 £		2022	Aylesbury
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	556.758 £		2022	Ayr
Dawlish	3.744	71	-	915.103 £		2024	Dawlish
Biddenham St James	3.120	60	-	974.343 £		2024	Biddenham
Bondcare Group	64.483	1.484	-	10.655.733 £			
Alexander Court	3.347	82	-	587.174 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	528.686 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	406.113 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	415.230 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	815.666 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	395.200 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	536.967 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	302.276 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	355.809 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	458.579 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	571.735 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	293.392 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	-		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	316.078 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	469.427 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	356.658 £		2000	Ilford

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (0,8474 €/£).

² In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.



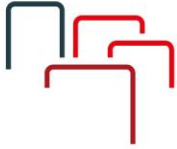
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
The Fountains	2.510	62	-	398.093 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	-		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	813.305 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	835.344 £		2011	Woolston
Uplands	3.411	81	-	1.050.000 £		2007	Shrewsbury
Care UK	32.368	740	-	4.211.800 £			
Armstrong House	2.799	71	-	351.384 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	596.872 £		2006 (2016)	South Shields
Church View ¹	1.653	42	-	150.421 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	541.517 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	333.334 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	348.978 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House ¹	2.487	55	-	332.131 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	271.962 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	192.539 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	466.908 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	264.742 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall ¹	4.635	90	-	361.011 £		1994 (2017)	Darlington
Emera	17.262	268	-	4.004.728 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	332.404 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	366.885 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	43	-	543.379 £		2023	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.476.545 £		PROJECT	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	657.090 £		2020	Jersey
St. Joseph's Flats ¹	772	20	-	330.750 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ¹	-	-	-	297.675 £		-	St. Helier
Highgate Care ²	24.481	612	-	3.839.790 £			
Oaktree Hall & Lodge	2.471	65	-	457.068 £		2005 (2014)	Bessingby
Figham House	2.131	63	-	584.358 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	400.327 £		2017	Bridlington
Maple Lodge	1.673	55	-	246.232 £		1989 (2017)	Scotton
Cranswick Lodge	1.812	48	-	299.647 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	458.171 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	349.219 £		2005 (2015)	Darlington
The Lawns	2.459	62	-	252.452 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	792.317 £		2017	Driffield
Anchor Hanover Group	17.000	330	-	3.613.918 £			
Hazel End	3.210	66	-	832.631 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	709.331 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	646.463 £		2021	Corby
Glenvale Park	3.456	66	-	679.578 £		2022	Wellingborough
Overstone House	3.400	66	-	745.915 £		2022	Northampton
Renaissance	22.414	512	-	3.437.750 £			
Beech Manor	2.507	46	-	228.855 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	486.125 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	640.237 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	441.102 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	200.942 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	268.270 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	416.075 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	367.012 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	389.133 £		2001	Glasgow
Rosedale Care ²	15.145	376	-	2.894.811 £			
Crystal Court	2.879	68	-	695.426 £		2012	Harrogate
Highfield Care Centre	3.260	88	-	450.163 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	540.418 £		2018	Scarborough
Priestley	1.520	40	-	278.566 £		2002 (2016)	Birstall
The Hawthornes	1.512	40	-	307.709 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Sycamores	1.627	40	-	401.347 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	221.181 £		1999 (2016)	Dewsbury
Danforth Care	9.812	186	-	2.456.036 £			
Weavers Court	3.456	66	-	808.496 £		2022	Rawdon
The Mayfield Care Home	3.178	60	-	823.860 £		2023	Whitby
Heath Lodge	3.178	60	-	823.680 £		2022	Holt
Excelcare	14.007	244	-	2.430.355 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	844.730 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	677.082 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	908.544 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.920.143 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	1.027.001 £		2020	Amptill
Abbotts Wood	3.369	60	-	893.142 £		2021	Hailsham

¹ In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

² Maakt deel uit van North Bay Group.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Caring Homes	8.898	221	-	1.556.557 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	362.981 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	504.851 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	279.409 £		1998 (2016)	East Dereham
St Mary's Care ¹	6.794	133	-	1.219.150 £			
Shipley Manor	3.799	66	-	510.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	709.150 £		2021	Hessle
Lifeways	3.880	67	-	1.169.859 £			
Heath Farm	2.832	47	-	764.908 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	404.951 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Marton Care ¹	6.900	173	-	872.523 £			
Grosvenor Park	6.900	173	-	337.417 £		2004 (2016)	Darlington
Riverside View	2.312	61	-	337.418 £		2004 (2016)	Darlington
The Lodge	2.362	59	-	197.688 £		2003 (2016)	South Shields
Sandstone Care Group	4.107	80	-	855.000 £			
Priesty Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton
HC-One	3.048	60	-	823.680 £			
Blakelands Lodge	3.048	60	-	823.680 £		2022	Marston Moretaine
Harbour Healthcare	5.339	147	-	710.479 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Torwood Care	3.256	68	-	651.250 £			
Sleaford Ashfield Road	3.256	68	-	651.250 £		2023	Sleaford
Barchester	1.554	49	-	489.842 £			
Edingley Lodge ²	1.554	49	-	489.842 £		2008 (2023)	Edingley
Finland	284.366	3.879	11.450	64.512.674 €	62.817.769 €		
Gemeenten / Welzijnsdistricten (meerdere huurders)	56.045	354	3.679	12.441.054 €			
Koy Raahen Palokunnanhovi	423	-	60	91.141 €		2010	Raaha
Koy Sillinjärven Sinisiipi	568	-	72	114.296 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	1.667	41	-	322.152 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Puusepäntkatu	1.209	30	-	287.728 €		2017	Uusikaupunki
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	154.785 €		2017	Uusikaupunki
Koy Sillinjärven Risulantie	2.286	30	-	626.400 €		2018	Sillinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	242.863 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	324.457 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastenkari	800	-	120	173.868 €		2018	Raaha
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	143.623 €		1989	Rovaniemi
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	425.799 €		2019	Jyväskylä
Koy Sillinjärven Nilsiäntie	1.086	-	100	232.259 €		2019	Sillinjärvi
Koy Laihia Jarrumiehentie	630	-	75	76.004 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	500.671 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	408.440 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	521.964 €		2020	Vaasa
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	232.022 €		2020	Rovaniemi
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	529.172 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	687.244 €		2021	Oulu
Koy Kuopion Männistöönkatu PK	2.104	-	168	360.281 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	496.534 €		2021	Oulu
Raaha care home	2.450	60	-	486.870 €		2021	Raaha
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	275.219 €		2021	Vaajakoski
Kaskinen Bladintie	600	13	-	-		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	598.344 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	713.490 €		2022	Helsinki
Koy Keravan Lehmuskatu	2.990	62	-	482.660 €		2022	Kerava
Tampere Teräskatu	3.363	-	240	613.133 €		2023	Tampere
Koy Oulun Jahtivoudintie	3.622	-	340	808.980 €		2023	Helsinki
Koy Oulun Riistakuja	3.406	-	300	674.132 €		2022	Oulu
Oulu Mäntypellonpolku	1.799	-	150	505.680 €		2022	Oulu
Rovaniemi Koulukaari	1.050	-	100	330.843 €		2023	Rovaniemi
Attendo	49.126	1.185	-	11.035.724 €			
Koy Vihdin Vanhan sepäntie	1.498	40	-	370.738 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	442.259 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	288.525 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	390.301 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	347.239 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	398.193 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	373.861 €		2017	Heinola
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	295.621 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmellanpolku	963	24	-	215.670 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmellanpolku	460	16	-	73.345 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	385.323 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	223.562 €		2017	Oulu

¹ Maakt deel uit van North Bay Group.

² In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	280.477 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	384.137 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	161.284 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakouja	856	20	-	209.282 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	205.246 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	-	210.350 €		2018	Mikkeli
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	244.155 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	249.407 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	250.624 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	255.014 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	677.430 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	170.589 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	567.652 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (ouderenzorg)	2.470	50	-	489.112 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	353.271 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	532.313 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	777.969 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	144.228 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	506.469 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	303.312 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	258.766 €		2008	Kokkola
Mehiläinen	24.876	557	-	5.665.097 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	390.617 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	408.406 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	190.426 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	423.882 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	430.159 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	208.035 €		2018	Sipoo
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	214.349 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17	-	159.911 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	153.918 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	290.138 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	539.879 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	438.810 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	222.507 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	-	164.720 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	692.354 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	198.817 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	162.239 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	218.917 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	157.013 €		2018	Nokia
Norlandia	21.728	244	1.291	5.108.452 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	154.262 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	224.316 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	184.033 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie	697	-	84	170.396 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	165.619 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	164.487 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	214.779 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	165.347 €		2018	Sipoo
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	125.809 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	165.137 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie (2 ^{de} fase)	505	-	60	118.096 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönranta	575	-	80	152.895 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	-	84	182.066 €		2019	Jyväskylä
Tuusula Isokarhunkierro (ouderenzorg)	1.920	46	-	416.432 €		2020	Tuusula
Tuusula Isokarhunkierro (kinderzorg)	789	-	84	171.130 €		2020	Tuusula
Helsinki Pakarituvantie (kinderzorg)	620	-	50	119.244 €		2022	Helsinki
Helsinki Pakarituvantie (ouderenzorg & andere)	4.960	108	-	1.189.904 €		2022	Helsinki
Kerava Palopellonkatu	550	-	62	127.596 €		2024	Kerava
Kuopion Opistotie	3.595	90	-	896.904 €		2022	Kuopio
Pilke	18.606	-	2.161	4.576.045 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	172.465 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	146.130 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	149.579 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	196.045 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	159.870 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	-	132	316.767 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	215.952 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	136.379 €		2018	Vantaa
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	320.243 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	185.894 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	-	96	192.878 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	203.314 €		2018	Pori
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	145.782 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	162.393 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	249.558 €		2018	Oulu



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Koy Oulun Soittajanlenkki (uitbreiding)	654	0	75	153.926 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	0	90	186.134 €		2019	Lahti
Koy Lohjan Sahapiha (kinderzorg)	478	0	60	108.571 €		2021	Lohja
Espoo Kuurinkallio (kinderzorg)	622	0	75	319.094 €		2024	Espoo
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	0	120	256.911 €		2021	Klaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	0	87	215.170 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	0	99	178.030 €		2022	Liminka
Oulu Pateniemenranta	614	0	66	114.060 €		2023	Oulu
Espoo Ylismäenkuja	331	0	42	90.900 €		2023	Espoo
Touhula	17.901	-	2.049	4.556.741 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	110.303 €		2011	Nurmijärvi
Koy Nurmijärven Laidunalue (uitbreiding)	603	-	66	137.901 €		2023	Nurmijärvi
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	146.649 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	153.633 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	186.021 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	121.896 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	230.517 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	737	-	93	185.046 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu (uitbreiding)	468	-	50	109.141 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	235.619 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	127.231 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	162.296 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	242.720 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	235.801 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	156.120 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	174.291 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	227.737 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	174.495 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitatie	769	-	96	203.880 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	136.269 €		2016	Vantaa
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	120.493 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	157.674 €		2017	Kirkkonummi
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	141.481 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	269.727 €		2018	Lahti
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	149.118 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	70.837 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	58.044 €		2018	Kangasala
Tampere Sisunaukio (kinderzorg)	703	-	70	131.801 €		2022	Tampere
Esperi	10.893	263	-	2.471.674 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	247.058 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	348.264 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamminatie	802	20	-	200.374 €		2018	Iisalmi
Kuopio Torpankatu	1.727	47	-	336.540 €		2024	Kuopio
Sotkamo Härkökivenkatu	837	22	-	168.336 €		2024	Sotkamo
Seinäjoki Kutojankatu	5.217	115	-	1.171.102 €		2018	Seinäjoki
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.758.316 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	351.410 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.406.906 €		2021	Espoo
Meerdere huurders	6.554	95	-	1.562.696 €			
Koy Euran Käräjämäentie	2.400	42	-	326.660 €		2018	Eura
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.236.036 €		2012	Vantaa
Ikifit	5.845	137	-	1.255.762 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	234.396 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.923	50	-	462.686 €		2022	Turku
Koy Tampereen Sisunaukio (ouderenzorg)	2.927	57	-	558.680 €		2022	Tampere
Rinnekotit	4.973	103	-	950.744 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	187.240 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	-	184.439 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	241.505 €		2022	Jyväskylä
Hollola Kulmatie	690	14	-	139.560 €		2024	Hollola
Nokia Tähtisumunkatu	1.052	21	-	198.000 €		2023	Nokia
Nonna Group	4.014	-	110	817.008 €			
Oulu Vaarapiha	4.014	-	110	817.008 €		2023	Oulu
Helsingin Ensikotit	3.962	32	-	785.340 €			
Helsinki Ensikodintie	3.962	32	-	785.340 €		2023	Helsinki
KVPS	3.066	59	-	668.608 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	165.514 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	173.726 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakaritutvantie (gehandicaptenzorg)	1.450	29	-	329.368 €		2022	Helsinki
Sentica	2.642	-	318	635.111 €			
Koy Raision Tenavakatu	622	-	75	157.944 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	622	-	75	151.336 €		2014	Masku
Koy Maskun Ruskontie (uitbreiding)	579	-	72	142.158 €		2018	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	183.673 €		2018	Paimio



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Suomen Kristilliset Hoivakodit	2.411	57	-	529.731 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	266.331 €		2021	Kajaani
Koy Rovaniemen Gardininkuja (uitbreiding)	1.233	30	-	263.400 €		2024	Rovaniemi
Sospro	2.454	41	0	528.853 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	0	313.823 €		2019	Janakkala
Salon Linnakoskentie	997	14	0	215.030 €		2024	Salon
Aspa	2.433	70	-	483.448 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	144.524 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	207.416 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	131.508 €		2019	Kouvola
Hovi Group	1.978	32	-	393.506 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	393.506 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	385.221 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	192.250 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	192.971 €		2018	Laukaa
Pohjanmaan hyvinvointialue	1.425	35	-	345.420 €			
Vaasa Mäkikaivontie	1.425	35	-	345.420 €		2010	Vaasa
Peurunka	1.086	22	-	323.930 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	323.930 €		2020	Laukaa
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	322.899 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	322.899 €		2021	Helsinki
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	321.317 €			
Tampere Haiharansuu	950	18	-	321.317 €		2022	Tampere
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	317.986 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	317.986 €		2019	Turku
Pihlajantertut	1.613	33	-	294.454 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	294.454 €		2002	Espoo
Rebeka Hoitokoti	1.222	30	-	287.464 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	287.464 €		2019	Iisalmi
Huutihovi	1.199	30	-	281.835 €			
Salon Papinkuja	1.199	30	-	281.835 €		2021	Salon
Sotehotellit	1.521	32	-	277.919 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	277.919 €		2020	Ulvila
Validia	1.053	17	-	265.235 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	265.235 €		2021	Kouvola
Kehitysvammatuki 57	1.395	24	-	264.672 €			
Helsinki Landbontie	1.395	24	-	264.672 €		2024	Helsinki
Priimi	1.157	-	142	262.705 €			
Kuopio Amerikanraitti	841	-	100	188.491 €		2017	Kuopio
Kuopio Amerikanraitti (uitbreiding)	316	-	42	74.214 €		2021	Kuopio
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	256.358 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	256.358 €		2017	Kokkola
Siriuspäiväkodit	985	-	108	247.781 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	149.935 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	97.846 €		2021	Oulu
Dagmaaria	1.199	32	-	245.375 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	245.375 €		2021	Pori
Stafiko	1.180	30	-	241.021 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	241.021 €		2021	Hämeenlinna
Palvelukoti Kotipetäjä	1.106	27	-	230.842 €			
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	1.106	27	-	230.842 €		2023	Rovaniemi
Förkkeli	1.096	16	-	230.397 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	230.397 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	218.422 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	218.422 €		2019	Vantaa
Autismisäätiö	1.042	12	-	217.557 €			
Koy Kotka Särnäjänskatu	1.042	12	-	217.557 €		2021	Kotka
Peikkometsän	1.012	108	-	211.368 €			
Espoo Palstalaisentie	1.012	108	-	211.368 €		2024	Espoo
Keusote	800	-	16	210.060 €			
Järvenpää Uudenmaantie	800	-	16	210.060 €		2024	Järvenpää
Lapin Turkoosi	960	-	120	195.296 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	195.296 €		2020	Rovaniemi
Oulun Englanninkielinen Leikkikoulu	820	-	115	173.496 €			
Koy Oulun Upseerinkatu	820	-	115	173.496 €		2023	Oulu
Pihlajalinna	741	16	-	171.518 €			
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	171.518 €		2019	Riihimäki
Folkhälsan	783	-	84	171.221 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	171.221 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	166.704 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	166.704 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	166.325 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	166.325 €		2021	Kempele
Tuike	677	-	75	160.206 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	160.206 €		2018	Iisalmi



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Humana	1.393	26	-	151.939 €			
Espoo Kuurinkallio (gehandicaptenzorg)	1.393	26	-	151.939 €		2024	Espoo
Hoitokoti Äänenniemen Helmi	624	15	-	148.903 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	148.903 €		2022	Äänekoski
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	147.302 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Aikartanontie	565	-	72	147.302 €		2015	Hämeenlinna
Aurinkosilta	660	16	-	136.320 €			
Valkeakoski Juusontie	660	16	-	136.320 €		2023	Valkeakoski
Kuntoukumuskoti Metsätähti	665	16	-	132.724 €			
Tuusula Temmontie	665	16	-	132.724 €		2023	Tuusula
Pikkutassu	646	-	72	106.572 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	106.572 €		2019	Kajaani
Zweden ¹	18.908	146	610	4.892.619 € 55.566.372 SEK	4.612.205 € 52.381.654 SEK		
Attendo	3.128	36	-	9.827.322 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.643.393 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:1	494	6	-	1.638.854 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.585.021 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3 1	535	6	-	1.610.321 SEK		2018	Enköping
Hässlinge 2:3 2	535	6	-	1.679.910 SEK		2020	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.669.824 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.802	30	-	8.275.792 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.706.933 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.434.654 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.434.654 SEK		2021	Växjö
Singö 10:2	530	0	-	1.699.551 SEK		2022	Österåker
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	6.412.099 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	3.329.053 SEK		2020	Norrköping
Paradiset 2	1.086	-	125	3.083.046 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	5.039.928 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.679.910 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.679.912 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.680.106 SEK		2021	Örebro
NHC Group Services	1.668	18	-	4.693.777 SEK			
Bälinge Lövssta 9:19	540	6	-	1.566.222 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.566.222 SEK		2013	Uppsala
Bälinge Lövssta 10:140	535	6	-	1.561.333 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	4.171.673 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	4.171.673 SEK			Eskilstuna
MoGård	1.070	6	0	3.340.773 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	0	1.670.949 SEK		2020	Nyköping
Bergshammar Ekeby 6:66	530	0	0	1.669.825 SEK		2022	Nyköping
TP	1.097	-	120	2.843.455 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.843.455 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	886	-	100	2.743.572 SEK			
Eds Prästgård 1:115	886	-	100	2.743.572 SEK		2021	Upplands Väsby
Multiple tenants	832	14	-	1.888.830 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.888.830 SEK		2015	Staffanstorps
Ersta Diakonisällskap	535	6	-	1.731.668 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.731.668 SEK		2020	Vallentuna
Serigmo Care Kås	500	6	-	1.653.094 SEK			
Fanna 24:19	500	6	-	1.653.094 SEK		2022	Enköping
Caritas Fastigheter	494	6	-	1.643.388 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.643.388 SEK		2020	Heby
Stad Uppsala	543	6	-	1.301.000 SEK			
Norby 31:78	543	6	-	1.301.000 SEK		2024	Uppsala
Ierland	105.733	2.077	-	21.834.592 €	20.273.399 €		
Bartra Healthcare	28.859	612	-	8.619.003 €			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.484.219 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.436.724 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	3.973.060 €		2020	Dublin
Clondalkin Nursing Home	7.741	150	-	1.725.000 €		2023	Dublin
Virtue	32.209	572	-	4.914.522 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.574.255 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	584.798 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	420.147 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	391.758 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	-	193.040 €		2016	Killerig
Altadore	3.515	66	-	1.063.994 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	686.530 €		2017	Naas

¹ Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (11,35713 €/SEK).

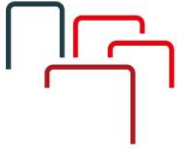


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ¹	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Silver Stream Healthcare	15.965	346	-	2.942.129 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.098.540 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	1.037.279 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	806.310 €		2022	Riverstick
Mowlam Healthcare	14.717	273	-	2.349.485 €			
Tramore Coast Road	5.596	93	-	805.564 €		2023	Tramore
Kilbarry Nursing Home	4.579	90	-	770.761 €		2023	Waterford
Kilkenny Nursing Home	4.542	90	-	773.160 €		2023	Kilkenny
Coolmine Caring Services Group	8.890	182	-	2.098.789 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	1.055.789 €		2001	Saggart
St. Doolagh's	5.513	97	-	1.043.000 €		2023	Balgriffin
Grace Healthcare	5.093	92	-	910.665 €			
Dunshaughlin Business Park	5.093	92	-	910.665 €		2023	Dunshaughlin
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling ¹	37.677	705	-	534.761 €			
Duitsland	10.564	161	-	118.800 €			
Specht Gruppe	10.564	161	-	118.800 €			
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJECT	Gummersbach
Ierland	11.635	224	-	291.700 €			
Virtue	6.063	119	-	253.000 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	253.000 €		PROJECT	Kilgobbin
Coolmine Caring Services Group	5.572	105	-	38.700 €			
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJECT	Sligo
Spanje	15.478	320	-	124.261 €			
Neurocare Promociones	15.478	320	-	124.261 €			
Tomares Miró	8.449	180	-	69.136 €		PROJECT	Tomares
Zamora Av. de Valladolid	7.029	140	-	55.125 €		PROJECT	Zamora
Totaal vastgoedbeleggingen	2.208.382	35.731	12.060	341.915.928 €	339.140.591 €		

¹ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van de geschatte huurwaarde ontbreekt



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

3.2. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 30/06/2024	Nog uit te voeren
Lopende projecten		242	160	82
Oplevering 2023		147	125	22
BE		11	9	2
Résidence Véronique	Vulpia	10	9	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
UK		33	21	12
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	9	8
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	12	4
FI		47	39	7
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	23	19	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	24	21	4
SE		19	19	0
Zweden – pipeline 2024 ³	Meerdere huurders	19	19	0
IE		26	25	0
Dublin Stepside ²	Virtue	26	25	0
ES		12	11	1
Tomares Miró	Neurocare Home	12	11	1
Oplevering 2025		61	32	29
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		3	0	3
St. Joseph's Convent	Emera	3	0	3
FI		29	20	9
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	3	2	1
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	19	16	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	7	2	5
IE		16	7	9
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	7	9
ES		12	4	8
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	12	4	8
Oplevering 2026		5	1	5
DE		5	1	5
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Oplevering 2027		29	2	27
DE		29	2	27
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	2	27
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		19	0	19
Oplevering 2024		19	0	19
UK		12	0	12
Spaldrick House	LV Care Group	12	0	12
FI		7	0	7
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	0	7
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		261	160	101
Variatie van de reële waarde			-6	
Afrondingen & andere			4	
Bedrag op de balans			158	

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 £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (0,8474 €/£ en 11,35713 €/SEK).

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.

³ Dit project werd reeds voltooid na 30 juni 2024 (zie sectie 1.2.2 hierboven).

In de eerste helft van 2024 werd één nieuwe project toegevoegd aan het investeringsprogramma, terwijl achttien pipelineprojecten werden voltooid. Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat in het tweede kwartaal van het jaar een aantal projecten ten bedrage van 22 miljoen € zijn ingetrokken.

Aangezien er sinds 30 juni 2024 één ontwikkelingsproject in Zweden werd afgerond, zal het totale investeringsbudget met ca. 19 miljoen € worden verlaagd (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag).



4. Verslag van de waarderingsdeskundigen²⁹

Aedifica heeft aan elk van de elf waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid³⁰) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door 'IVSC'.

Elk van de elf waarderingsdeskundigen heeft bevestigd dat:

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

Op basis van de elf waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 5.970.641.507 €³¹ op 30 juni 2024. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie³² van de Aedifica-groep bedraagt 5.797.002.984 €. De contractuele huurgelden bedragen 341.915.928 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,90% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,94%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 342.132.288 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,90% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

²⁹ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

³⁰ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

³¹ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

³² De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder projectontwikkelingen en grondreserve. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

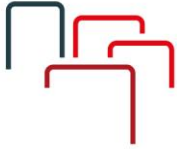
31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro, evenals de vastgoedbeleggingen in Zweden in Zweedse kronen omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 28/06/2024 (0,8474 €/£ en 11,35713 €/SEK).

Op 30 juni 2024:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **België** 1.248.647.280 €, waarvan 1.235.898.952 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 70.389.796 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,7% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Duitsland** 1.197.980.000 €, waarvan 1.186.350.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 64.405.778 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Nederland** 693.380.000 €, waarvan 693.370.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 43.060.891 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,2% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het **Verenigd Koninkrijk** 979.142.992 £, waarvan 961.255.000 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 61.354.839 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Finland** 1.134.190.000 €, waarvan 1.072.200.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 64.512.674 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,0% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Zweden** 1.064.300.000 SEK, waarvan 856.300.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 55.566.372 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,5% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Ierland** 427.675.000 €, waarvan 396.960.845 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 22.126.292 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Spanje** 19.590.550 €, waarvan 2.468.172 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 124.261 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,0% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Opinies van de waarderingsdeskundigen³³

Waarderingsdeskundige		Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 30 juni 2024	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten ³⁴)	
BE	Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche	630.825.500 €	646.876.000 €
BE	Stadim BV	Nicolas Janssens	617.821.780 €	633.390.093 €
DE	Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG	Draženko Grahovac & Thomas Berger	604.780.000 €	650.214.250 €
DE	C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann	593.200.000 €	628.310.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse	579.810.000 €	639.410.000 €
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Annette Postma	113.570.000 €	126.508.426 €
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole & Andrew Sage	979.142.992 £ (1.155.467.062 € ³⁵)	1.046.492.711 £ (1.234.945.118 € ³⁵)
FI	REnium Advisors Oy	Ville Suominen	1.134.190.000 €	1.156.812.507 €
SE	Cushman & Wakefield Sweden AB	Mårten Lizén	1.064.300.000 SEK (93.711.615 € ³⁶)	1.109.520.000 SEK (97.693.236 € ³⁶)
IE	CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	427.675.000 €	470.254.861 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	19.590.550 €	19.981.250 €
Totaal			5.970.641.507 €	6.304.395.741 €
waarvan:				
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie		5.698.818.901 €	6.017.763.989 €
	Ontwikkelingsprojecten		157.856.044 €	164.949.416 €
	Activa bestemd voor verkoop		98.184.083 €	104.841.870 €
	Grondreserve		15.782.479 €	16.840.466 €

³³ Elke waarderingsdeskundige heeft slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundigen tekenen enkel voor de juistheid van de cijfers van de door henzelf gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

³⁴ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen Belgische vastgoeddeskundigen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waarin deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje. Bij de schatting van hun investeringswaarde wordt rekening gehouden met de toepasselijke lokale aktkosten en beroepskosten.

³⁵ Op basis van de wisselkoers van 0,8474 €/£ op 30 juni 2024.

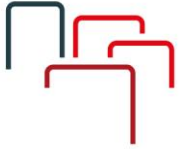
³⁶ Op basis van de wisselkoers van 11,35713 €/SEK op 30 juni 2024.



V. Verkorte geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2024	30/06/2023
I. Huurinkomsten		165.768	154.715
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-54	-611
Nettohuurre resultaat		165.714	154.104
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		3	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		4.658	3.675
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		-4.677	-3.701
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		91	116
Vastgoedresultaat		165.789	154.194
IX. Technische kosten		-1.758	-1.358
X. Commerciële kosten		-1	-31
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-23	-12
XII. Beheerkosten vastgoed		-3.446	-3.207
XIII. Andere vastgoedkosten		-1.146	-1.369
Vastgoedkosten		-6.374	-5.977
Operationeel vastgoedresultaat		159.415	148.217
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-16.858	-16.742
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-278	94
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		142.279	131.569
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-22	-304
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-2.224	-82.352
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	0
Operationeel resultaat		140.033	48.913
XX. Financiële opbrengsten		605	1.179
XXI. Netto-interestkosten		-21.251	-23.706
XXII. Andere financiële kosten		-2.558	-2.538
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	16.378	2.522
Financieel resultaat		-6.826	-22.543
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		380	-124
Resultaat voor belastingen		133.587	26.246
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen		8.626	29.715
XXVI. Exit taks		135	-33
Belastingen		8.761	29.682
Nettoresultaat		142.348	55.928
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		186	-856
Aandeelhouders van de groep		142.162	56.784
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8	2,99	1,42
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8	2,99	1,42



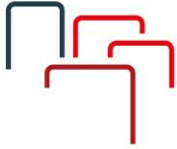
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
I. Nettoresultaat	142.348	55.928
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS ¹	2.132	-81
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit ²	14.191	15.383
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ³	-1.882	-742
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	156.789	70.488
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	186	-856
Aandeelhouders van de groep	156.603	71.344

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

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	30/06/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		117.597	117.597
B. Immateriële vaste activa		1.360	1.663
C. Vastgoedbeleggingen	4	5.946.433	5.790.357
D. Andere materiële vaste activa		3.214	2.184
E. Financiële vaste activa		85.387	98.665
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		2.449	3.023
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		32.538	35.985
Totaal vaste activa		6.188.978	6.049.474
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	98.184	58.158
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		25.454	23.290
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		15.148	9.384
F. Kas en kasequivalenten		21.592	18.253
G. Overlopende rekeningen actief		22.342	18.252
Totaal vlottende activa		182.720	127.337
TOTAAL ACTIVA		6.371.698	6.176.811



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	30/06/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	5	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies		1.719.001	1.719.001
C. Reserves		499.742	628.688
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		358.390	481.914
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		4.594	4.344
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		62.735	113.177
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		58	-294
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		14.203	64
h. Reserve voor eigen aandelen		-4	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-244	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-88.576	-112.367
m. Andere reserves		-1.726	-3.277
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		143.508	136.909
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.		6.804	8.493
D. Nettoresultaat van het boekjaar		142.162	24.535
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		3.564.543	3.575.862
II. Minderheidsbelangen		5.197	5.039
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		3.569.740	3.580.901
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	6	2.084.918	1.958.750
a. Kredietinstellingen		1.288.215	1.166.915
c. Andere		796.703	791.835
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		87.172	90.943
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	4.142	9.760
b. Andere		83.030	81.183
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		125	251
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		129.915	138.658
Totaal langlopende verplichtingen		2.302.130	2.188.602
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	6	421.486	321.549
a. Kredietinstellingen		133.436	78.949
c. Andere		288.050	242.600
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	2.707	2.798
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		48.762	57.177
a. Exit taks		0	44
b. Andere		48.762	57.133
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		26.873	25.784
Totaal kortlopende verplichtingen		499.828	407.308
TOTAAL VERPLICHTINGEN		2.801.958	2.595.910
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.371.698	6.176.811



4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	142.162	56.784
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-31.192	51.933
Belastingen	-11.778	-26.559
Afschrijvingen en waardeverminderingen	1.281	1.773
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	2.224	82.352
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-16.378	-2.522
Afschrijving van goodwill	0	0
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten	-6.541	-3.111
Gerealiseerde nettomeerwaarden	22	304
Financieel resultaat	23.204	25.065
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-18.019	-18.349
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	-7.270	-11.636
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	108.907	104.101
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ¹	-66.563	0
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen	-25.572	-5.680
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa	-220	-327
Projectontwikkelingen kosten	-82.112	-126.480
Verkoop van vastgoedbeleggingen	10.524	33.858
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	24.402	-5.527
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-139.541	-104.156
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ²	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-166.704	-116.013
Nettovariatie van bankkredietlijnen	225.718	144.664
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-261	-89
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-24.780	-27.932
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	33.973	630
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	3.339	575
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	18.253	13.891
Totale kasstroom van de periode	3.339	575
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	21.592	14.466

1. Dit bedrag omvat 69.140 k€ voor de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 4). De lijn omvat ook het werkkapitaal van deze verworven vastgoedvennootschappen, waardoor de kasstroom op deze lijn daalt tot 66.563 k€.
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.



31 juli 2024 – vóór opening van de markten

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2023	Kapitaal- verhoging in speciën ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten ²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ³	Overdracht tussen reserves	Andere en afrotings- verschil	31/12/2023
Kapitaal	1.006.881	186.845	9.913	0	0	0	0	0	-1	1.203.638
Uitgiftepremies	1.516.108	187.364	15.529	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	428.018	0	0	0	9.465	190.615	0	0	590	628.688
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	389.859	0	0	0	0	85.794	6.412	-152	1	481.914
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	8.945	0	0	0	-4.635	34	0	0	0	4.344
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-11.193	0	0	0	0	124.370	0	0	0	113.177
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	-451	0	0	0	0	157	0	0	0	-294
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-13.629	0	0	0	14.242	0	0	-549	0	64
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	0	0	0	-145	0	0	0	0	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-71.715	0	0	0	0	-40.651	0	0	-1	-112.367
m. Andere reserves	250	0	0	0	0	-251	-3.277	0	1	-3.277
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	117.023	0	0	0	3	21.728	-3.135	701	589	136.909
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.	9.059	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Resultaat van het boekjaar	331.778	0	0	0	24.535	-331.778	0	0	0	24.535
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	3.282.785	374.209	25.442	0	34.000	-141.163	0	0	589	3.575.862
Minderheidsbelangen	6.564	0	0	0	-1.983	0	0	0	458	5.039
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.289.349	374.209	25.442	0	32.017	-141.163	0	0	1.047	3.580.901

1. Voor meer details, zie toelichting 5 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening in dit halfjaarlijks financieel verslag en sectie 1.3.2 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2023.
2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 54.
3. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investerings en desinvesteringen in 2023' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2023.

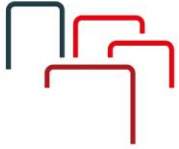


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

(x 1.000 €)	01/01/2024	Kapitaal- verhoging in speciën ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten ²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ³	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschil	30/06/2024
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	628.688	0	0	27	14.441	-142.141	0	0	-1.273	499.742
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	481.914	0	0	0	0	-125.250	1.726	0	0	358.390
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.344	0	0	0	250	0	0	0	0	4.594
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	64	0	0	0	14.139	0	0	0	0	14.203
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0	0	27	0	0	0	0	0	-4
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-244	0	0	0	0	0	0	0	0	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
m. Andere reserves	-3.277	0	0	0	0	3.277	-1.726	0	0	-1.726
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.909	0	0	0	52	7.821	0	0	-1.274	143.508
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	1	6.804
Resultaat van het boekjaar	24.535	0	0	0	142.162	-24.535	0	0	0	142.162
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	3.575.862	0	0	27	156.603	-166.676 ³	0	0	-1.273	3.564.543
Minderheidsbelangen	5.039	0	0	0	186	0	0	0	-28	5.197
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.580.901	0	0	27	156.789	-166.676	0	0	-1.301	3.569.740

1. Voor meer details, zie toelichting 5 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening in dit halfjaarlijks financieel verslag.
2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 54.
3. Voor meer details over de dividenduitkering van 2023, zie de tabel m.b.t het gecorrigeerde resultaat op pagina 178 van het jaarlijks verslag 2023.
4. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in toelichting 4 en sectie 2.1 van het tussentijds beheerverslag.



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

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

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

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

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

De verkorte geconsolideerde jaarrekening op 30 juni 2024 werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 30 juli 2024.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden van 1 januari 2024 tot 30 juni 2024. Ze is opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de bijhorende interpretaties zoals gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' ('IASB') en 'International Financial Reporting Interpretations Committee' ('IFRIC'), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 31 december 2023. De geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro's voorgesteld.

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

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

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2023, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Lease-aansprakelijkheid in een Sale en Leaseback' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024);
- wijziging van de IAS-norm 7 Kasstroomoverzicht en de IFRS-norm 7 Financiële Instrumenten 'Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 januari 2025 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 19 juli 2024):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- wijzigingen van de IAS-norm 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen 'Gebrek aan inwisselbaarheid' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- IFRS-norm 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 betreffende de classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 3: Operationele segmenten

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

		30/06/2024									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	34.827	31.113	20.681	35.464	30.058	2.386	11.177	62	-	165.768
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	28	52	-72	-	-62	-	-	-	-	-54
Nettohuurresultaat		34.855	31.165	20.609	35.464	29.996	2.386	11.177	62	-	165.714
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	64	3.027	658	246	586	46	31	-	-	4.658
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-72	-3.019	-664	-246	-599	-46	-31	-	-	-4.677
VIII.	Anderen met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1	-26	32	0	94	-10	-	-	-	91
Vastgoedresultaat		34.848	31.147	20.635	35.464	30.080	2.376	11.177	62	-	165.789
IX.	Technische kosten	-69	-648	-439	149	-630	-115	-6	-	-	-1.758
X.	Commerciële kosten	-	-	-1	-	-	-	-	-	-	-1
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-	6	-	-29	-	-	-	-	-23
XII.	Beheerkosten vastgoed	-426	-953	-532	-1.292	-	-68	-137	-38	-	-3.446
XIII.	Anderen vastgoedkosten	-	-76	-304	-	-718	-	-	-48	-	-1.146
Vastgoedkosten		-495	-1.677	-1.270	-1.143	-1.377	-183	-143	-86	-	-6.374
Operationeel vastgoedresultaat		34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-	159.415
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.858	-16.858
XV.	Anderen operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-278	-278
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		34.353	29.470	19.365	34.321	28.703	2.193	11.034	-24	-17.136	142.279
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.219.594	1.175.030	662.060	1.095.109	1.072.200	75.397	396.961	2.468	-	5.698.819
Projectontwikkelingen		9.390	3.620	10	21.109	61.460	18.050	29.594	14.623	-	157.856
Gebruiksrechten van gronden		-	3.357	-	-	70.619	-	-	-	-	73.976
Grondreserve		3.358	8.010	-	-	530	264	1.120	2.500	-	15.782
Vastgoedbeleggingen											5.946.433
Activa bestemd voor verkoop		16.305	11.320	31.310	39.249	-	-	-	-	-	98.184
Andere activa ¹		32.037	-	501	-	117.597	-	-	-	176.946	327.081
Totaal activa											6.371.698
Eigen vermogen											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		-	-	-	-	-	-	-	-	3.564.543	3.564.543
Minderheidsbelangen		-	-	-	-	-	-	-	-	5.197	5.197
Verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	2.801.958	2.801.958
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen											6.371.698
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE²		5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	6,0%	6,5%	5,6%	-	-	5,9%

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

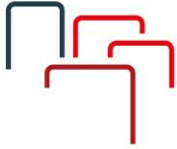
2. Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

		30/06/2023									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-242	-301	-50	0	-18	0	-	-	-	-611
Nettohuurresultaat		36.027	30.036	18.600	32.088	27.020	2.109	8.025	199	-	154.104
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	2.801	481	5	323	55	6	-	-	3.675
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4	-2.814	-512	-9	-298.00	-58	-6	-	-	-3.701
VIII.	Anderen met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-3	-166	-1	314	-28	-	-	-	116
Vastgoedresultaat		36.027	30.020	18.403	32.083	27.359	2.078	8.025	199	-	154.194
IX.	Technische kosten	-139	-185	-141	-33	-628	-227	-5	-	-	-1.358
X.	Commerciële kosten	-	-	-31	-	-	-	-	-	-	-31
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-5	-1	-	-6	-	-	-	-	-12
XII.	Beheerkosten vastgoed	-396	-725	-595	-1.313	-17	-	-119	-42	-	-3.207
XIII.	Anderen vastgoedkosten	-	-2	-225	-	-1.142	-	-	-	-	-1.369
Vastgoedkosten		-535	-917	-993	-1.346	-1.793	-227	-124	-42	-	-5.977
Operationeel vastgoedresultaat		35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-	148.217
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.742	-16.742
XV.	Anderen operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	94	94
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-16.648	131.569



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.698.819	5.529.564
+ Gebruiksrechten van gronden	73.976	73.172
+ Projectontwikkelingen	157.856	168.950
+ Grondreserve	15.782	18.671
Vastgoedbeleggingen	5.946.433	5.790.357
+ Activa bestemd voor verkoop	98.184	58.158
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.044.617	5.848.515
- Projectontwikkelingen	-157.856	-168.950
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.886.761	5.679.565

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

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2023	5.365.071	184.295	5.549.366
Verwervingen	54.769	4.513	59.282
Verkoop	-73.978	-	-73.978
Geactiveerde interestlasten	-	5.722	5.722
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	1.043	1.043
Andere geactiveerde kosten	3.106	257.290	260.396
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	8.865	-	8.865
In exploitatie opgenomen	262.282	-262.282	-
Variatie van de reële waarde	-124.135	-14.244	-138.379
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	22.084	803	22.887
Toevoeging aan grondreserve	-14.375	-8.190	-22.565
Activa bestemd voor verkoop	25.875	-	25.875
BOEKWAARDE OP 31/12/2023	5.529.564	168.950	5.698.514
BOEKWAARDE OP 01/01/2024	5.529.564	168.950	5.698.514
Verwervingen ¹	94.712	-	94.712
Verkoop	-10.545	-	-10.545
Geactiveerde interestlasten	-	2.407	2.407
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	936	936
Andere geactiveerde kosten	3.060	79.051	82.111
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	5.047	-	5.047
In exploitatie opgenomen	88.582	-88.582	-
Variatie van de reële waarde	4.184	-4.996	-812
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	22.047	81	22.128
Toevoeging aan grondreserve	2.194	9	2.203
Activa bestemd voor verkoop	-40.026	-	-40.026
BOEKWAARDE OP 30/06/2024	5.698.819	157.856	5.856.675

¹ Met inbegrip van forward purchases.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 98,2 miljoen € op 30 juni 2024. Het betreft twee zorglocaties in België, twee zorglocaties in Duitsland, drie zorglocaties in Nederland en zeven zorglocaties in het Verenigd Koninkrijk die niet langer als strategische activa worden beschouwd.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

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

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
Vastgoed tegen contanten	25.572	41.150
Vastgoed tegen aandelen	0	0
Vennootschappen tegen contanten	69.140	13.620
Vennootschappen tegen aandelen	0	0
Projectontwikkelingen		
Vastgoed tegen contanten	0	3.245
Vastgoed tegen aandelen	0	0
Vennootschappen tegen contanten	0	1.268
Vennootschappen tegen aandelen	0	0
TOTAAL	94.712	59.282

Het bedrag van 25.572 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' omvat de som van de in contanten betaalde eigendommen. Het bedrag van 66.563 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat onder meer de som van de in contanten betaalde vennootschappen.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste helft van 2024 zijn de volgende:

VERKOPEN	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
België	3,5	
Seniorenhof		29/04/2024
Nederland	1,9	
Natatorium (grondpositie)		31/03/2024
Verenigd Koninkrijk	4,9	
Oak Lodge		02/02/2024
Cherry Trees		11/06/2024
Zweden	0,4	
Marmormjölet 9 (grondpositie)		12/03/2024
TOTAAL	10,7	



Toelichting 5: Eigen vermogen

Tijdens de eerste helft van 2023 is het kapitaal ongewijzigd gebleven:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	39.855.243	1.051.692
Kapitaalverhoging van 31 mei 2023	379.474	10.013
Kapitaalverhoging van 4 juli 2023	7.315.402	193.037
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742
Situatie op het einde van het boekjaar	47.550.119	1.254.742

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

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 23 september 2022)³⁷. Op de publicatiedatum van dit financieel verslag heeft Aedifica geen bijkomende transparantiekennisgevingen ontvangen die de situatie op 23 september 2022 zouden veranderen. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,4
Andere < 5%	94,6
Totaal	100,0

De kapitaalverhogingen die vóór 1 januari 2024 hebben plaatsgevonden, worden toegelicht in de 'permanente documenten' van het jaarlijks verslag 2023. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Op 30 juni 2024 bezit Aedifica NV 67 eigen aandelen.

³⁷ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 23 september 2022 zou wijzigen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

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

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

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

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

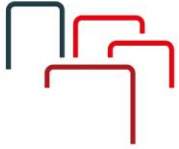
Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

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

Op 30 juni 2024 bedraagt het resterende saldo van het toegestaan kapitaal:

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

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



Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Langlopende financiële schulden	2.084.918	1.958.750
Bankinstellingen	1.288.215	1.166.915
Andere	796.703	791.835
Kortlopende financiële schulden	421.486	321.549
Bankinstellingen	133.436	78.949
Andere	288.050	242.600
TOTAAL	2.506.404	2.280.299

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

Aedifica beschikt op 30 juni 2024 over bevestigde kredieten ten bedrage van 2.339 miljoen €, verleend door 21 banken.

- Aedifica kan 2.250 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke opname wordt in euro gedaan voor een periode van maximum 12 maanden, tegen een vaste marge op basis van het Euribor-tarief dat geldt bij opname. Van deze kredietlijnen werd 222 miljoen € rechtstreeks aangegaan door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 5,8% ten bedrage van 42 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 47 miljoen €, waarvan 44 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

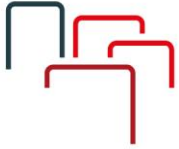
Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma van 500 miljoen €, waarvan 350 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 150 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

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

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2024 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 263 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 30 juni 2024 bedroeg het uitstaande bedrag 25 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden').

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

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

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.340 miljoen €, waarvan 1.045 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2024 (47% van de opgenomen schuld). 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 bleef op 1,9% (30 december 2023: 1,9%) dankzij de afdekkingen die Aedifica had afgesloten. Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.668 miljoen €). De renteaftrekkingen worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (839 miljoen €) wordt geschat op 701 miljoen €.

Op 30 juni 2024 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits of Iers gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, Finland en Zweden is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 30 juni 2024 bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 2%, terwijl de verhouding tussen de bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 4% bedroeg.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2024 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2024	55	55	205
31/12/2025	530	180	83
31/12/2026	393	263	-
31/12/2027	883	643	-
31/12/2028	556	436	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	678	643	-
Totale schuld op 30 juni 2024	3.138	2.223	288

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (0,8474 €/£).

Op 30 juni 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,9 jaar. De beschikbare toegezegde kredietlijnen bedragen 916 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 628 miljoen €.



Toelichting 7: Indekkingsinstrumenten

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

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

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

1. Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

1.1 Algemeen kader

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

Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks verslag 2023 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen aan de hand van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

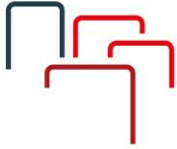
31 juli 2024 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2023	Referentiebedrag (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaar)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.751
IRS	50.000 €	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	12
IRS	50.000 €	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	12
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	692
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	163
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	453
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.856
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	238
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	302
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-320
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-713
IRS ¹	2.333 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	76
IRS ²	8.523 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.920
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	2.166
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	230
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	106
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	194
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	1.498
IRS ²	19.421 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.071
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.705
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	16.260
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	1.070
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-695
IRS	50.000 €	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	1.110
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.500
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	7.776
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.790
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	1.621
IRS	50.000 €	03/04/2023	3	2	Nee	3,08	3
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-798
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.731
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.674
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-549
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-489
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.205
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.039
IRS	60.000 €	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.511
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.352
IRS	10.000 €	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	70
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	512
CAP	200.000 €	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	3.690
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	3.018
CAP	100.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.871
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	938
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	938
TOTAAL³	2.299.966 €						64.164

¹ Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

² Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

³ Referentiebedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2024	Referentiebedrag (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaar)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.906
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	608
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	419
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	5.176
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	202
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	234
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	615
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	244
IRS ¹	2.188 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	101
IRS ²	8.392 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.578
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	2.508
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	530
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	268
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	433
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	929
IRS ²	18.929 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.394
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	2.103
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	21.574
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	1.205
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	292
IRS	50.000 €	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	494
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	4.663
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	10.433
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	5.118
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	2.055
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	561
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.931
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	4.873
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	170
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	468
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-162
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.894
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	3.504
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	3.169
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	351
CAP	200.000 €	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	-5
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	1.692
CAP	100.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	-2
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	-1
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	-1
FLOOR	50.000 €	02/01/2025	3	1	Nee	-2,50	68
TOTAAL³	2.193.322 €						80.898

¹ Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

² Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

³ Referentiebedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2024 (0,8474 €/£).

Het totale referentiebedrag van 2.193 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.393 miljoen €, waarvan 500 miljoen € aan caps;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 800 miljoen €, met o.a. een floor van 50 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+80.898 k€) wordt als volgt opgesplitst: 85.040 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 4.142 k€ op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (105 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen 80.793 k€.



1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	4.642	9.574
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	2.132	-2.293
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-1.991	-2.459
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-90	-180
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4.693	4.642

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2024 en 31 juli 2023.

Op 30 juni 2024 bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (opbrengst van 141 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2023 (nul) dat in 2024 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2024 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 30 juni 2024.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 16.745 k€ (31 december 2023: een verlies van 50.249 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging, die neerkomt op een verlies 199 k€ (31 december 2023: een verlies van 300 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II.H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 207 k€ (31 december 2023: 198 k€).

1.4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2024 en 30 juni 2024. Dat leidde tot een opbrengst van 16.546 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 339 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 301 k€ op het eigen vermogen (367 k€ op 31 december 2023). Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten kunnen opties bevatten, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-



31 juli 2024 – vóór opening van de markten

lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 4.341 k€ (4.801 k€ op 31 december 2023) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben ten bedrage van 4.340 k€ (4.802 k€ op 31 december 2023).

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks verslag 2023 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 30 juni 2024 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de eerste helft van 2024 hebben kasstromen die voortvloeien uit Aedifica's externe schuld in Britse ponden de nettokasstromen uit financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk gecompenseerd.

Toelichting 8: Resultaat per aandeel

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

	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	142.162	56.784
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	39.919.959
Gewone EPS (in €)	2,99	1,42
Verwaterde EPS (in €)	2,99	1,42

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	142.162	56.784
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	2.224	82.352
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	22	304
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-8.597	-25.516
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-16.378	-2.522
Depreciatie van goodwill	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA-correcties	-537	177
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-140	-1.218
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	118.756	110.361
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	39.919.959
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	2,50	2,76
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	2,50	2,76

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



Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2024	31/12/2023
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2023, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	73,26	70,35
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	1,70	1,34
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2023	74,96	71,70
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 73,86 € per aandeel op 31 december 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2023) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2024 werd uitgekeerd, en werd in deze tabel verminderd met 3,51 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 30 juni 2024. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 166,7 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2023 (47.550.119).

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van Aedifica's verbintenissen op 30 juni 2024. Een overzicht van de voorwaardelijke verplichtingen op 31 december 2023 wordt gegeven in toelichting 37 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks verslag 2023 (zie pagina 160).

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget ¹ (in miljoen €)
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Dublin Stepside	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	26
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend project (eigen ontwikkeling)	26
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Acquisitie	Project onder opschortende voorwaarden/forward purchase	7
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	FI	Bouw	Lopend project (eigen ontwikkeling)	19
Finland – pipeline 'andere'	FI	Bouw	Lopend project (eigen ontwikkeling)	31
In de Gouden Jaren	BE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Résidence Véronique	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	10
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	29
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	2
Sligo Finisklin Road	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Spaldrick House	UK	Acquisitie	Project onder opschortende voorwaarden/forward purchase	12
St Mary's Lincoln	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
St. Joseph's Convent	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	3
Tomares Miró	ES	Bouw	Lopend project (forward funding)	12
York Bluebeck Drive	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Zamora Av. de Valladolid	ES	Bouw	Lopend project (forward funding)	12
Zweden – pipeline 2024 ²	SE	Bouw	Lopend project (eigen ontwikkeling)	19
TOTAL				261

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

² Dit project werd reeds voltooid na 30 juni 2024 (zie toelichting 12).



Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 14 mei 2024 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2023 goedgekeurd. Op 22 mei 2024 werd er een brutodividend van 3,80 € uitgekeerd aan de aandeelhouders die recht hadden op een volledig dividend (het dividend werd verdeeld over twee coupons – zie tabel hieronder). Het totale uitgekeerde bedrag bedroeg ca. 166,7 miljoen €. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%³⁸ bedroeg het totale nettodividend 3,23 € per aandeel.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Betaaldatum	Brutodividend (€)	Nettodividend (€)	Dividend-gerechtigde aandelen
33	01/01/2023 – 03/07/2023	22/06/2023	22/05/2024	1,9156	1,6283	40.234.440
34	04/07/2023 – 31/12/2023	16/05/2024	22/05/2024	1,8844	1,6017	47.550.119
TOTAAL				3,80	3,23	

Toelichting 12: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op tot en met 30 juli 2024, de afsluitingsdatum van dit verslag. Zie sectie I.2.2 voor meer informatie over deze gebeurtenissen.

NAAM	Datum	Transactie	Land	Locatie
Nynäshamn Källberga	01/07/2024	Oplevering van een ontwikkelingsproject	SE	Nynäshamn
Les Jardins de la Mémoire	05/07/2024	Verkoop van een woonzorgcentrum ¹	BE	Anderlecht
Holland, Molenenk & Villa Walgaerde	15/07/2024	Verkoop van een portefeuille van 3 zorglocaties geëxploiteerd door Domus Valuas	NL	Baarn, Deventer & Hilversum

¹ De bestaande ondererfpacht blijft in voege. De huurder heeft het equivalent van de toekomstige huurbetalingen afgekocht door een eenmalige forfaitaire vergoeding.

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (2.294 k€ voor de eerste helft van 2024, tegenover 2.010 k€ voor de eerste helft van 2023).

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	2.074	1.878
Vergoedingen na uitdiensttreding	135	132
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	85	0
Totaal	2.294	2.010

³⁸ Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in residentieel Europees zorgvastgoed investeert, kunnen haar aandeelhouders genieten van een verlaagde roerende voorheffing van slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden.



Toelichting 14: Consolidatiekring

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen in de loop van de eerste helft van 2024:

- Le Douaire Invest BV
- AED UK Holdings Limited
- Aedifica UK (Dawlish) Limited
- Aedifica UK (Whitechapel) Limited
- Aedifica (Biddenham) Limited
- Koy Espoon Finnoonkartanonkatu
- Koy Kokkolan Kruunupyntie
- Koy Keravan Palopellonkatu

Er waren geen vereffeningen of fusies in de eerste helft van het jaar.

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

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

Toelichting 15.1: Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.698.819	5.529.564
+ Gebruiksrechten van gronden	73.976	73.172
+ Projectontwikkelingen	157.856	168.950
+ Grondreserve	15.782	18.671
Vastgoedbeleggingen	5.946.433	5.790.357
+ Activa bestemd voor verkoop	98.184	58.158
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.044.617	5.848.515
- Projectontwikkelingen	-157.856	-168.950
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.886.761	5.679.565



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 30/06/2024	01/01/2023 - 30/06/2023
Huurinkomsten	165.768	154.715
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-13.852	-7.478
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	151.916	147.237

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

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

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

30/06/2024

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

30/06/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
Nettohuurresultaat (b)	36.027	30.036	18.600	32.088	27.020	2.109	8.025	199	-	154.104
Vastgoedresultaat (c)	36.027	30.020	18.403	32.083	27.359	2.078	8.025	199	-	154.194
Operationeel vastgoedresultaat (d)	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-	148.217
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-16.648	131.569
Operationele marge* (d)/(b)										96,2%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,4%
Operationele kosten* (e)-(b)										22.535



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

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

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
XX. Financiële opbrengsten	605	1.179
XXI. Netto-interestkosten	-21.251	-23.706
XXII. Andere financiële kosten	-2.558	-2.538
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-23.204	-25.065

Toelichting 15.5: Gemiddelde kost van de schulden*

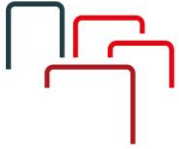
Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden* en de gemiddelde kost van de schulden* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatie maatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze staan voor de geannualiseerde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

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.343.935	2.395.149
XXI. Netto-interestkosten	-21.251	-45.004
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	321	2.181
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	698	1.393
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-40.686	-41.430
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,7%	1,7%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-1.694	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-44.093	-44.944
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,9%	1,9%

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

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

(x 1.000 €)	01/07/2023 - 30/06/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	276.520	265.810
XXI. Netto-interestkosten	-42.549	-45.004
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6,5	5,9



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.7: Nettoschuld/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.506.404	2.280.299
- Kas en kasequivalenten	-21.592	-18.253
Netto schuld (IFRS)	2.484.812	2.262.046
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	276.520	265.810
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.331	2.180
EBITDA (IFRS)	278.851	267.990
Netto schuld / EBITDA	8,9	8,4

¹ TTM (trailing 12 months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

Toelichting 15.8: Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	30/06/2024	31/12/2023
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.564.543	3.575.862
- Effect van de uitkering van het dividend 2023	0	-166.676
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2023	3.564.543	3.409.186
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-80.793	-63.908
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.483.750	3.345.278



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

Toelichting 15.9.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2024	30/06/2023
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	142.162	56.784
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	2.224	82.352
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	22	304
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-16.378	-2.522
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-8.597	-25.516
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-537	177
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-140	-1.218
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	118.756	110.361
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	39.919.959
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	2,50	2,76
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	2,50	2,76



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.2: EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 juni 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)	3.564.543	3.564.543	3.564.543
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	74,96	74,96	74,96
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	94	94	94
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.564.449	3.564.449	3.564.449
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	3.564.449	3.564.449	3.564.449
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	127.435	127.435	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-80.793	-80.793	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-162.758	-162.758
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.360	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			137.626
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	325.603	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.981.855	3.492.135	3.584.479
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	83,74	73,44	75,38
(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	2.861.827	49%	100%

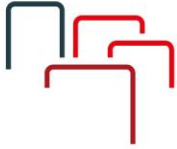


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2023	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)	3.409.186	3.409.186	3.409.186
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	71,70	71,70	71,70
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.366	1.366	1.366
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.407.820	3.407.820	3.407.820
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	3.407.820	3.407.820	3.407.820
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	135.907	135.907	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-63.908	-63.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-162.758	-162.758
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.663	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			128.732
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	310.623	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.835.603	3.360.558	3.418.955
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	80,66	70,67	71,90
(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	4.484.235	79%	100%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2023 werden verminderd met 166.676 k€ (of 3,51 € per aandeel) ten opzichte van de bedragen die gepubliceerd werden in het jaarlijks verslag 2023, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2024. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2023, dat werd uitgekeerd in mei 2024.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

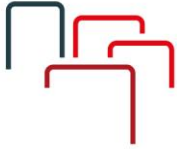
Toelichting 15.9.3: EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY* ¹	30/06/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.228.984	1.178.650	662.070	1.116.218	1.133.660	93.447	426.555	17.091	5.856.675
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	16.305	11.320	31.310	39.249	-	-	-	-	98.184
Min: Projectontwikkelingen	-9.390	-3.620	-10	-21.109	-61.460	-18.050	-29.594	-14.623	-157.856
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.235.899	1.186.350	693.370	1.134.358	1.072.200	75.397	396.961	2.468	5.797.003
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.164	79.671	72.538	78.067	21.392	3.204	39.520	47	325.603
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.267.063	1.266.021	765.908	1.212.425	1.093.592	78.601	436.481	2.515	6.122.606
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.661	62.791	40.334	67.831	64.513	4.893	21.216	124	332.362
Vastgoedkosten ²	-289	-1.582	-1.047	-852	-1.219	-243	-5	-109	-5.346
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	70.372	61.209	39.287	66.979	63.294	4.650	21.211	15	327.016
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-271	1.615	2.727	4.573	-	-	911	-	9.554
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	70.101	62.824	42.014	71.551	63.294	4.650	22.121	15	336.570
EPRA NIY (in %)	5,6%	4,8%	5,1%	5,5%	5,8%	5,9%	4,9%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	5,0%	5,5%	5,9%	5,8%	5,9%	5,1%	0,0%	5,5%

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY* ¹	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.229.591	1.174.890	657.630	1.027.150	1.096.970	89.823	412.685	9.775	5.698.514
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	58.158
Min: Projectontwikkelingen	-5.285	-29.016	-6.450	-16.476	-69.890	-15.035	-19.601	-7.197	-168.950
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	5.587.722
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.267.058	1.235.773	719.716	1.115.255	1.047.709	77.966	432.196	2.672	5.898.345
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552
Vastgoedkosten ²	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	69.892	58.551	36.745	64.794	57.939	4.112	19.513	40	311.586
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-525	1.698	1.716	318	-	-	2.455	-	5.662
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	69.367	60.249	38.461	65.112	57.939	4.112	21.967	40	317.248
EPRA NIY (in %)	5,5%	4,7%	5,1%	5,8%	5,5%	5,3%	4,5%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,8%	5,5%	5,3%	5,1%	0,0%	5,4%

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.4: EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2024						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	33.875	33.376	487.732	70.390	-	65.470	0,0%
Duitsland	30.944	29.273	556.941	64.406	-	65.804	0,0%
Nederland	19.464	18.220	357.458	43.061	75	43.787	0,2%
Verenigd Koninkrijk	34.272	33.120	318.622	72.404	-	75.962	0,0%
Finland	29.994	28.718	284.366	64.513	141	62.819	0,2%
Zweden	2.386	2.193	18.908	4.893	-	4.612	0,0%
Ierland	11.177	11.034	117.368	22.126	-	20.565	0,0%
Spanje	62	-24	15.478	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	162.174	155.910	2.156.873	341.916	216	339.143	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	258	266					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.250	3.233					
Grondreserve	32	6					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	165.714	159.415					
Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2023						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	33.329	32.794	507.949	73.119	-	64.713	0,0%
Duitsland	28.787	27.854	556.780	62.345	-	62.595	0,0%
Nederland	18.521	17.331	345.576	38.859	-	39.883	0,0%
Verenigd Koninkrijk	31.001	29.650	313.388	64.465	-	63.340	0,0%
Finland	26.200	24.746	255.782	55.647	257	54.976	0,5%
Zweden	2.109	1.851	17.323	4.060	-	3.909	0,0%
Ierland	8.020	7.896	99.817	17.182	-	16.287	0,0%
Spanje	45	3	15.449	129	-	129	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	148.012	142.125	2.112.064	315.806	257	305.832	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	973	973					
Gebouwen bestemd voor verkoop	4.552	4.552					
Grondreserve	567	567					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	154.104	148.217					

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

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

³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2024 of op 30 juni 2023 waren getekend.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.5: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2024	30/06/2023
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-23.489	-23.146
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-54	-611
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	3	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-19	-26
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	91	116
<i>Technische kosten</i>	-1.758	-1.358
<i>Commerciële kosten</i>	-1	-31
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-23	-12
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-3.446	-3.207
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.146	-1.369
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-16.858	-16.742
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-278	94
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-23.489	-23.146
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	23	12
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-23.466	-23.134
Brutohuurinkomsten (C)	165.768	154.715
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	14,2%	15,0%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	14,2%	15,0%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	936	372

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2023 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

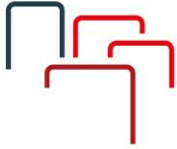
Toelichting 15.9.6: Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	30/06/2024 (6 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	94.712	17.118	-	25.172	49.724	1.758	-	940	-	-	94.712
(2) Ontwikkeling	79.987	3.985	8.160	5.055	6.757	31.290	6.394	10.759	7.587	-	79.987
(3) Vastgoed in exploitatie	3.060	17	1.371	418	425	735	38	54	2	-	3.060
Incrementele verhuurbare ruimte	735	-	-	-	-	735	-	-	-	-	735
Niet incrementele verhuurbare ruimte	2.325	17	1.371	418	425	0	38	54	2	-	2.325
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	2.407	118	400	208	118	971	242	347	3	-	2.407
Totaal capex	180.166	21.238	9.931	30.853	57.024	34.754	6.674	12.100	7.592	-	180.166
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-3.976	-118	-400	-841	-118	-1.855	-294	-347	-3	-	-3.976
Totaal capex in cash	176.190	21.120	9.531	30.012	56.906	32.899	6.380	11.753	7.589	-	176.190

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2023 (12 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	59.282	1.697	0	28	0	12.502	5.227	38.333	1.495	-	59.282
(2) Ontwikkeling	258.333	6.290	29.109	30.057	29.668	102.518	12.906	41.485	6.300	0	258.333
(3) Vastgoed in exploitatie	3.106	49	2.975	-959 ²	642	63	-40	376	-	-	3.106
Incrementele verhuurbare ruimte	959	3	28	244	489	46	0	149	-	-	959
Niet incrementele verhuurbare ruimte	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
(4) Intercalaire interesten	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
Totaal capex	326.443	8.136	33.467	29.905	30.761	116.143	18.235	81.998	7.798	-	326.443
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
Totaal capex in cash	319.045	8.036	32.084	28.494	30.310	114.039	18.093	80.194	7.795	-	319.045

¹ Met inbegrip van forward purchases.

² Na de betaling van een verzekeringsvergoeding werden de geactiveerde investeringskosten verminderd met 1,8 miljoen €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.9.7: EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2024				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie		Gecombineerd
Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen			Minderheids- belangen		
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.633.450	-	9.263	27.368	1.615.345
Thesauriebewijzen	288.050	-	-	-	288.050
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.904	-	-	-	584.904
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	8.160	-	-	1.265	6.895
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	21.592	46	3.134	16	24.756
Nettoschuld (A)	2.492.972	-46	6.129	28.617	2.470.438
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.698.819	-	26.562	40.683	5.684.698
Activa bestemd voor verkoop	98.184	-	12.052	679	109.557
Projectontwikkelingen	157.856	465	-	116	158.205
Grondreserve	15.782	-	-	481	15.301
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	5	315	-	320
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	5.970.641	470	38.929	41.959	5.968.081
LTV (A/B)	41,75%				41,39%

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie		Gecombineerd
Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen			Minderheids- belangen		
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Thesauriebewijzen	242.600	-	-	-	242.600
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.754	-	-	-	584.754
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	24.503	-	-	1.456	23.047
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	18.253	39	4.675	142	22.825
Nettoschuld (A)	2.286.549	-39	13.029	28.518	2.271.021
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Activa bestemd voor verkoop	58.158	-	20.195	686	77.667
Projectontwikkelingen	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Grondreserve	18.671	-	-	528	18.143
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	5	375	-	380
Financiële activa	24.402	-	-	-	24.402
Totale investeringsactiva (B)	5.799.745	470	49.351	41.433	5.808.133
LTV (A/B)	39,42%				39,10%



7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Aedifica nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Aedifica nv (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de Groep') per 30 juni 2024, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 31 juli 2024

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Cristophe Boschmans³⁹
Partner

³⁹ Handelend in naam van een bv.



VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

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

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



Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	3
1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2023	3
2. Belangrijke gebeurtenissen	4
3. Beheer van de financiële middelen	10
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2023.....	12
5. Vooruitzichten en dividend	22
6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	23
7. Corporate governance	24
8. Voornaamste risico's en onzekerheden	24
II. EPRA	25
III. Aedifica op de beurs.....	26
1. Beurskoers en volume	26
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	27
3. Aandeelhoudersstructuur	27
4. Financiële kalender	28
IV. Vastgoedverslag	29
1. De zorgvastgoedmarkt	29
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2023	33
3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen	37
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	50
V. Verkorte geconsolideerde financiële staten	53
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	53
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	54
3. Geconsolideerde balans.....	54
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	56
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	57
6. Toelichtingen	59
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	88
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	89
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen.....	89



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

31 juli 2024 – vóór opening van de markten

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Belliardstraat 40 (bus 11) – 1040 Brussel
Tel: +32 (0)2 626 07 70
Fax: +32 (0)2 626 07 71
BTW - BE 0877 248 501 - R.P.M Brussel
www.aedifica.eu

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en het Engels⁴⁰.

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, Vennoot
Waarderingsdeskundigen	Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REnium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA
Maatschappelijk boekjaar	1 januari – 31 december

Voor extra informatie, gelieve u te wenden tot:

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



⁴⁰ De Nederlandstalige en Franstalige versie van dit document zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica. In geval van inconsistentie met de Engelse versie of onnauwkeurigheid, primeert de Engelse tekst.