

1 september 2026 – vóór opening van de markten

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap

Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel

Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)

(de 'Vennootschap')

Halfjaarlijks financieel verslag 2026

Creatie van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV

- Aedifica heeft op 10 maart 2026 de controle over Cofinimmo verworven, nadat 80% van de aandelen in het ruilbod was aangeboden
- Sinds 1 juli 2026 is Cofinimmo niet langer genoteerd op Euronext naar aanleiding van de juridische fusie door opslorping door Aedifica
- Een nieuwe raad van bestuur en uitvoerend comité werd aangesteld

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten¹

- EPRA Earnings* per aandeel stegen naar 2,71 € (+5% t.o.v. 30 juni 2025), wat de meerwaarde van de Cofinimmo-transactie benadrukt
- EPRA Earnings* bedroegen 189,9 miljoen € (+54% t.o.v. 30 juni 2025)
- Huurinkomsten stegen naar 292,3 miljoen € (+62% t.o.v. 30 juni 2025)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stegen met 1,7% in de eerste helft van het jaar²
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van 15 jaar en 99,1% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van 12,5 miljard € op 30 juni 2026

- Zorgvastgoedportefeuille van 11,1 miljard €: 924 locaties voor ruim 80.000 eindgebruikers verspreid over 9 landen
- Waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 0,35% gestegen bij ongewijzigde portefeuille in H1
- 84 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in H1, met 111 miljoen € bijkomend doorheen de zomer, wat het investeringstotaal op 195 miljoen € YTD brengt (13 nieuwe projecten toegevoegd aan de pipeline & 3 acquisities)
- 9 projecten opgeleverd in H1 voor een totaalbedrag van 73 miljoen €
- Investeringsprogramma van 531 miljoen € op 30 juni 2026

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schulddgraad van 42,7% op 30 juni 2026³ (t.o.v. 40,8% op 31 december 2025)
- Niet-opgenomen bedrag van 1.487 miljoen € op toegezegde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Eerste gesyndiceerde kredietfaciliteit voor de gecombineerde entiteit van 620 miljoen €, volledig gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, wat het totaal aan afgesloten langlopende (her)financieringen op 930 miljoen € brengt
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) van 1,9%
- S&P herbevestigde Aedifica's kredietrating BBB+ (stabiele vooruitzichten) en kortetermijnrating A-2
- EPRA NTA* van 77,82 €/aandeel (t.o.v. 78,40 €/aandeel op 31 december 2025 vóór dividenduitkering)

Vooruitzichten voor 2026

- EPRA Earnings* voor 2026 geraamd op 436 miljoen €, of 5,35 €/aandeel
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2026: 4,20 €/aandeel (bruto), een stijging met 5%
- Nu de juridische fusie is afgerond, zullen de verwachte synergieën verder versnellen en hun volledig effect van minstens 16 miljoen € bereiken in de loop van 2027.

¹ Deze cijfers zijn geconsolideerd met Cofinimmo vanaf 10 maart 2026.

² Deze cijfers bij ongewijzigde portefeuille omvatten de Cofinimmo-portefeuille. De huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille geven de prestatie weer van een constante vastgoedportefeuille, waarbij geen rekening wordt gehouden met de impact van acquisities, verkopen, ontwikkelingen en andere factoren die de vergelijkbaarheid beïnvloeden.

³ Inclusief het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ⁴

Kerncijfers vastgoed	30/06/2026	31/12/2025
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ⁵	12.478	6.285
Aantal gebouwen	1.723	618
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,1%	6,0%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,5%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,6%	5,6%
Bezettingsgraad (in %)	99,1%	99,9%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,9%	0,1%
WAULT (in jaren)	15	18
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	1,7% ⁶	2,7%
Financiële kerncijfers	30/06/2026	31/12/2025
Schuldgraad (in %)	42,7%	40,8%
EPRA LTV*	42,2%	39,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,7%	2,0%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,9%	2,1%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van toegezegde financiële schuld (in jaren)	3,3	3,5
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁷	7,6	6,2
Afdekkingsgraad (in %)	89,6%	88,3%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen (in jaren)	3,4	3,8
Nettoschuld/EBITDA* ⁸	8,3	7,8
	30/06/2026	30/06/2025
Huurinkomsten (in miljoen €)	292,3	180,8
EPRA Earnings* (in miljoen €)	189,9	123,3
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	509,6	113,1
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	13,1%	13,5%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	13,0%	13,5%
Kerncijfers per aandeel	30/06/2026	31/12/2025
IFRS NAV (in €/aandeel)	76,87	77,05
EPRA NRV* (in €/aandeel)	86,57	87,09
EPRA NTA* (in €/aandeel)	77,82	78,40
EPRA NDV* (in €/aandeel)	78,09	77,73
	30/06/2026	30/06/2025
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,71	2,59
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	7,28	2,38

*** Alternatieve prestatimaatstaf (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 prestatimaatstaven in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen. 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 prestatimaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de verkorte geconsolideerde jaarrekening die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 16.

⁴ Zie sectie 4.3 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie over kerncijfers uit de jaarrekening.

⁵ Met inbegrip van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de ontwikkelingsprojecten en het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden overeenkomstig IFRS 16.

⁶ Deze 1,7% is inclusief de Cofinimmo-portefeuille. Aedifica's zelfstandige groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille bedraagt 2,3%.

⁷ Berekend op basis van de verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening en met inbegrip van de rente-inkomsten uit financiële leases uit lijn XX) tot de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

⁸ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	4
1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2026	4
2. Belangrijke gebeurtenissen	6
3. Beheer van de financiële middelen	14
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2026.....	17
5. Vooruitzichten en dividend	27
6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	28
7. Voornaamste risico's en onzekerheden	29
II. EPRA	30
III. Prestaties op de beurs	31
1. Beurskoers en volume	31
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	32
3. Aandeelhoudersstructuur	33
4. Financiële kalender	33
IV. Vastgoedverslag	34
1. Markttrends.....	34
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2026	41
3. Overzicht van Aedifica's portefeuille op 30 juni 2026.....	45
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	47
V. Verkorte geconsolideerde jaarrekening	52
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	52
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).....	97
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	98
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen.....	98



I. Tussentijds beheersverslag⁹

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2026



“Nu de juridische fusie met Cofinimmo is afgerond, heeft Aedifica een platform gecreëerd met een grotere operationele draagkracht, een sterke balans en lagere kapitaalkosten. Als een verenigde Europese leider in zorgvastgoed, kunnen we onze synergieën verder uitbouwen en de kracht en expertise van ons groter platform inzetten om te voldoen aan de toenemende vraag naar kwalitatieve en betaalbare zorglocaties.”

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica

Terwijl de vergrijzing van de Europese bevolking de behoefte aan extra capaciteit in zorgvastgoed doet toenemen en het marktsentiment onder operatoren aan het veranderen is aangezien hun financiële situatie geleidelijk aan het verbeteren is, blijft Aedifica aantonen dat het klaar is om hierop in te spelen. Na de basis te hebben gelegd voor de creatie van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV doorheen 2025, voerde Aedifica in de eerste helft van 2026 met succes haar ruilbod op Cofinimmo en de daaropvolgende juridische fusie uit, waarmee het de grootste transactie in haar 20-jarige geschiedenis voltooide.

Gedurende deze omvangrijke transactie bleef Aedifica gefocust op haar strategische doelstellingen. De Groep voegde verschillende nieuwe projecten toe aan haar pipeline in het Verenigd Koninkrijk, Finland en Spanje, terwijl ze haar lopende investeringsprogramma bleef uitvoeren en het beheer van haar vastgoedportefeuille voortzette. Aedifica boekte opnieuw over de hele lijn sterke resultaten. Dit komt tot uiting in EPRA Earnings* per aandeel van 2,71 €, een stijging met 5% ten opzichte van de eerste helft van 2025, wat de onmiddellijke winststijging als gevolg van de Cofinimmo-transactie aantoont.

CREATIE VAN EUROPA'S TOONAANGEVENDE ZORGVASTGOED-GVV

Gelet op de aanzienlijke kans op waardecreatie door Aedifica en Cofinimmo samen te voegen tot een groter, financieel robuuster zorgvastgoedplatform zijn de twee bedrijven verenigd via een door Aedifica gelanceerd ruilbod waarbij 80% van de Cofinimmo-aandelen werd aangeboden, gevolgd door een fusie door opslorping van Cofinimmo. Als gevolg van de afronding van die juridische fusie op 1 juli 2026 is Cofinimmo niet langer genoteerd op Euronext, wat geleid heeft tot de automatische inwisseling van de resterende 'free float'-aandelen in nieuwe Aedifica-aandelen (zie sectie I.2.4).

Dankzij de toegenomen schaalgrootte en de synergieën die naar verwachting in de loop van 2027 hun volledige effect van minstens 16 miljoen € zullen bereiken, is de gecombineerde groep goed gepositioneerd om de kapitaalkosten te verlagen en een duurzame groei van de winst per aandeel te realiseren. Dit werd al enkele dagen na de afsluiting van het ruilbod erkend, toen S&P Aedifica's kredietratings verhoogde van BBB naar BBB+ met stabiele vooruitzichten en de Groep een kortetermijnrating van A-2 toekende. Bovendien heeft de transactie een platform gecreëerd dat perfect gepositioneerd is om de volgende groeifase in de zorgvastgoedsector te leiden.

ZORGVASTGOEDPORTEFEUILLE VAN MEER DAN 11,1 MILJARD €

Eind juni, na overname van de controle over Cofinimmo, bedroeg Aedifica's zorgvastgoedportefeuille 11.084 miljoen € (t.o.v. 6.285 miljoen € aan het einde van 2025). Met 924 sites heeft de zorgportefeuille een capaciteit van ca. 67.400 bewoners en 12.900 kinderen. Rekening houdend met de kantoren en de distributienetten, bedraagt Aedifica's vastgoedportefeuille¹⁰ 12.478 miljoen €. Het investeringsprogramma bedroeg 531 miljoen €¹¹.

⁹ Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag dat werd opgenomen in het jaarlijks verslag 2025. Enkel de significante wijzigingen die sinds de publicatie van dat verslag hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

¹⁰ Vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop*. Zie toelichting 16.1 'Vastgoedbeleggingen'.

¹¹ Op 30 juni 2026. Zie sectie I.2.3 of tabel in sectie IV.3.2 'Overzicht van het investeringsprogramma'.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Op publicatiedatum van dit verslag heeft Aedifica, doorheen 2026, ca. 195 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd, terwijl twaalf projecten en één forward purchase van het investeringsprogramma werden opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 106 miljoen € en er voor 54 miljoen € werd gedesinvesteerd (zie secties I.2.1 & I.2.2).

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 30 juni 2026, na betaling van het dividend, bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,7%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vier opeenvolgende kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2025 bleven de expertwaarderingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie ook in 2026 stijgen.

Na Aedifica's succesvol ruilbod op Cofinimmo namen de toegezegde kredietfaciliteiten van de Groep mechanisch toe met 3.420 miljoen €, terwijl het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen toenam tot 1.081 miljoen € op 30 juni 2026.

Daarnaast werden, in de eerste helft van 2026, de financiële middelen versterkt door voor ca. 930 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vroegtijdige herfinanciering en nieuwe financiering), waaronder een gesyndiceerde kredietfaciliteit van 620 miljoen €, gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, met een looptijd van vijf jaar, en verstrekt door een consortium van acht internationale banken. Bovendien werd 211 miljoen € aan bankfinancieringen met succes verlengd voor één jaar. Eind juni bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 1.487 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt een aantrekkelijke 1,9% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die 90% van de financiële schuld afdekken en de bijdrage van kortlopende thesauriebewijzen aan de opgenomen schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen bedraagt 3,4 jaar.

Bovendien is 61% van de toegezegde kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

SOLIDE RESULTATEN TER ONDERSTEUNING VAN EEN STIJGEND DIVIDEND

In de eerste helft van 2026 genereerde Aedifica's portefeuille 292,3 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging met 62% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de consolidatie van de Cofinimmo-portefeuille, acquisities, de projecten uit de pipeline die werden opgeleverd en de indexering van de huurgelden, die bij ongewijzigde portefeuille 1,9% bedroeg. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die uitkwamen op 189,9 miljoen € (123,3 miljoen € op 30 juni 2025, een stijging met 54%), ofwel 2,71 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 509,6 miljoen € (113,1 miljoen € op 30 juni 2025). Het nettoresultaat omvat de badwill die voortvloeit uit de integratie van Cofinimmo in de consolidatiekring.

Voor het boekjaar 2026 verwacht Aedifica dat de huurinkomsten tot 656 miljoen € zullen stijgen, wat zal resulteren in een EPRA Earnings* van 436 miljoen € (5,35 € per aandeel). De raad van bestuur voorziet een stijging van het brutodividend met 5% tot 4,20 € per aandeel.

BUILT FOR WHAT COMES NEXT

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

Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille, gecombineerd met de draagkracht en expertise van een groter platform, bevindt Aedifica zich in uitstekende vorm om te voldoen aan de vraag naar kwalitatieve en betaalbare zorglocaties en zo de volgende groeifase in zorgvastgoed te leiden.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

2. Belangrijke gebeurtenissen

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

- Aedifica integreert Cofinimmo via een ruilbod en juridische fusie door opsorping

In 2025, bereikten Aedifica en Cofinimmo een akkoord om **de toonaangevende zorgvastgoed-GVV in Europa te creëren**. De combinatie van de twee vennootschappen werd voltooid in de eerste helft van 2026¹²:

- Op 10 maart 2026 werd Aedifica de controlerende aandeelhouder van Cofinimmo na een **succesvol ruilbod** waarbij ca. 80% van de Cofinimmo-aandelen tijdens de initiële aanvaardingsperiode werd aangeboden.
- Vervolgens werd de combinatie op 1 juli 2026 afgerond door een **juridische fusie door opsorping van Cofinimmo** die op diezelfde datum in werking trad. Als gevolg hiervan is Cofinimmo **niet langer genoteerd op Euronext**, wat geleid heeft tot de automatische inwisseling van de resterende 'free float' Cofinimmo-aandelen voor Aedifica-aandelen.

De investeringen, opleveringen en desinvesteringen die Cofinimmo vanaf 10 maart 2026 realiseerde, werden in de tabellen van deze sectie van het halfjaarlijks financieel verslag opgenomen.



Beechwood Care Centre – Bridlington
Woonzorgcentrum verworven in juli 2026

¹² Zie sectie I.2.4 voor meer details omtrent het ruilbod en de juridische fusie, en sectie I.3.3 voor meer details omtrent de gerelateerde kapitaalverhogingen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

- 84 miljoen € aan nieuwe investeringen in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Spanje

In de eerste helft van 2026 heeft Aedifica zeven nieuwe projecten aangekondigd in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Spanje voor een totaalbedrag van ca. 64 miljoen €, alsook de acquisitie (onderworpen aan opschortende voorwaarden) van een operationeel woonzorgcentrum in Duitsland voor 20 miljoen €.

Rekening houdend met de doorheen de zomer aangekondigde investeringen voor een totaalbedrag van ca. 111 miljoen € (zie sectie I.2.2), bedraagt het totaal van Aedifica's investeringen die tot dusver in 2026 werden aangekondigd ca. 195 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huur- contract	Uitbater
Duitsland				-	42			
Stadtlohn	Ontwikkeling	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 jaar - NN	Specht Gruppe
Gevita Residenz	Acquisitie ²	Lörrach	18/06/2026	-	20	-	25 jaar - NN	Argentum
Verenigd Koninkrijk ³				-	6			
Ashurst Park	Uitbreiding	Tunbridge Wells	26/03/2026	-	6	Q4 2026	30 jaar - NNN	Bondcare
Finland				-	21			
Mikkeli Pehtorintie	Ontwikkeling	Mikkeli	08/01/2026	-	3	Q4 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Pirkkala Pereensaarentie	Ontwikkeling	Pirkkala	26/01/2026	-	4	Q4 2026	20 jaar - NN	Ikifit
Jyväskylä Linnantie	Ontwikkeling	Jyväskylä	08/04/2026	-	5	Q2 2027	20 jaar - NN	Humana
Hämeenlinna Vanainkatu	Ontwikkeling	Hämeenlinna	12/05/2026	-	9	Q3 2027	20 jaar - NN	Ikifit
Spanje				-	15			
Sevilla	Ontwikkeling	Sevilla	31/03/2026	-	15	Q4 2027	30 jaar - NNN	Reifs
Totaal				-	84			

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of de acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten zijn opgenomen in het overzicht van het investeringsprogramma (zie 3.2 van het Vastgoedverslag).

² Acquisities met opschortende voorwaarden, hoofdzakelijk van administratieve aard.

³ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



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



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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

- 9 projecten opgeleverd voor 73 miljoen €

In de loop van de eerste helft van 2026 werden negen projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 73 miljoen €.

Rekening houdend met de opleveringen doorheen de zomer (zie sectie I.2.2), werden in totaal twaalf projecten en één forward purchase voor een bedrag van ca. 106 miljoen € tot dusver in 2026 opgeleverd.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Finland				29		
Vihti Puhurikuja	Ontwikkeling	Vihti	13/02/2026	7	15 jaar - NN	Kaarikeskus
Jyväskylä Toivonlenkki	Ontwikkeling	Jyväskylä	30/03/2026	3	20 jaar - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku-Iikankatu	Ontwikkeling	Oulu	31/03/2026	3	15 jaar - NN	Esperi
Oulu Kihokkitie	Ontwikkeling	Oulu	29/05/2026	4	25 jaar - NN	Oulu Stad
Joensuu Suppakuja	Ontwikkeling	Joensuu	03/06/2026	5	15 jaar - NN	Attendo
Helsinki Radiokatu	Ontwikkeling	Helsinki	30/06/2026	7	24 jaar - NN	Helsinki Stad
Ierland				16		
Sligo Finisklin Road	Ontwikkeling	Sligo	23/02/2026	16	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Spanje				28		
Murcia	Ontwikkeling	Murcia	08/04/2026	14	25 jaar - NNN	Emera
Valladolid	Ontwikkeling	Valladolid	13/04/2026	14	25 jaar - NNN	Genesenor
Totaal				73		

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

- 27 miljoen € aan desinvesteringen in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk

Doorheen de eerste helft van 2026 werden drie woonzorgcentra en één leasehold in België en het Verenigd Koninkrijk, en twaalf pubs in België en Nederland gedesinvesteerd voor ca. 27 miljoen € als onderdeel van Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma.

Rekening houdend met de desinvesteringen doorheen de zomer (zie sectie I.2.2), werden, sinds begin dit jaar, achttien gebouwen, een grondpositie, een leasehold en de naakte eigendom van twee kantoorgebouwen verkocht voor een totaalbedrag van ca. 54 miljoen €.

	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Zorgvastgoed ¹			24
Tree tops	Staffordshire	02/04/2026	
Bentley Manor	Cheshire	02/04/2026	
Tillens	Brussel	23/06/2026	
Noordduin (leasehold van een grond)	Koksijde	17/06/2026	
Distributienetten			3
9 pubs	België	H1 2026	
3 pubs	Nederland	H1 2026	
Totaal			27

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



1 september 2026 – vóór opening van de markten

2.2. Investerings, opleveringen en desinvesteringen na 30 juni 2026

- 111 miljoen € aan nieuwe investeringen in het Verenigd Koninkrijk, Finland en Spanje

Na 30 juni 2026 heeft Aedifica vier nieuwe ontwikkelingsprojecten in Spanje en Finland, twee acquisities van operationele woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk en Spanje en twee forward purchases in het Verenigd Koninkrijk aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 111 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huur- contract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk ²				16	38			
Beechwood Care Centre	Acquisitie	Bridlington	23/07/2026	16	-	-	30 jaar - NNN	North Bay Group
Bowburn Manor	Forward purchase	Durham	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 jaar - NNN	North Bay Group
Acomb Manor	Forward purchase	York	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 jaar - NNN	North Bay Group
Finland				-	27			
Salo Haukkalankuja	Ontwikkeling	Salo	03/07/2026	-	7	Q2 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Oulu Mäkituvantie	Ontwikkeling	Oulu	24/07/2026	-	11	Q4 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Nokia Pinsiöntie	Ontwikkeling	Nokia	29/07/2026	-	9	Q4 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Spanje				17	13			
Salamanca Raimundo	Ontwikkeling	Salamanca	14/07/2026	-	13	Q3 2028	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Jardines de Eztebe	Acquisitie	Bilbao	23/07/2026	17	-	-	20 jaar - NN	Grupo Jardines
Totaal				33	78			

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

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



Jardines de Eztebe in Bilbao (Spanje)
Woonzorgcentrum verworven in juli 2026



Acomb Manor in York (Verenigd Koninkrijk)
Woonzorgcentrum op te leveren in Q4 2026



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten



*Sinnehiem in Haulerwijk (Nederland)
Woonzorgcentrum verworven in juli 2026*



*Rovaniemi Koivuojankatu in Rovaniemi (Finland)
Woonzorgcentrum opgeleverd in juli 2026*

- 4 opleveringen in Nederland en Finland voor 33 miljoen €

Na 30 juni 2026 werden één forward purchase in Nederland en drie projecten in Finland voltooid voor een totaalbedrag van ca. 33 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Nederland				13		
Sinnehiem	Forward purchase	Haulerwijk	13/07/2026	13	WAULT 6 jaar - NN	Stichting Liante & ZuidOostZorg
Finland				20		
Rovaniemi Koivuojankatu	Ontwikkeling	Rovaniemi	02/07/2026	6	20 yrs - NN	Attendo
Rovaniemi Kaamoskuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	17/08/2026	8	15 yrs - NN	Esperi
Kokkola Kimalaisenpolku	Ontwikkeling	Kokkola	31/08/2026	6	15 yrs - NN	Mehiläinen
Totaal				33		

¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.

- 27 miljoen € aan desinvesteringen in België en Nederland

Na 30 juni 2026 werden een woonzorgcentrum, twee pubs, de naakte eigendom van twee kantoorgebouwen in België en een grondpositie in Nederland verkocht voor een totaalbedrag van ca. 27 miljoen €.

	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Zorgvastgoed			10
Flatel	Brussel	13/07/2026	
Parc Imstenrade (grondpositie)	Heerlen	01/07/2026	
Kantoren			16
Egmont I & II (naakte eigendom)	Brussel	06/07/2026	
Distributienetten			1
2 pubs	België	Q3 2026	
Totaal			27

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

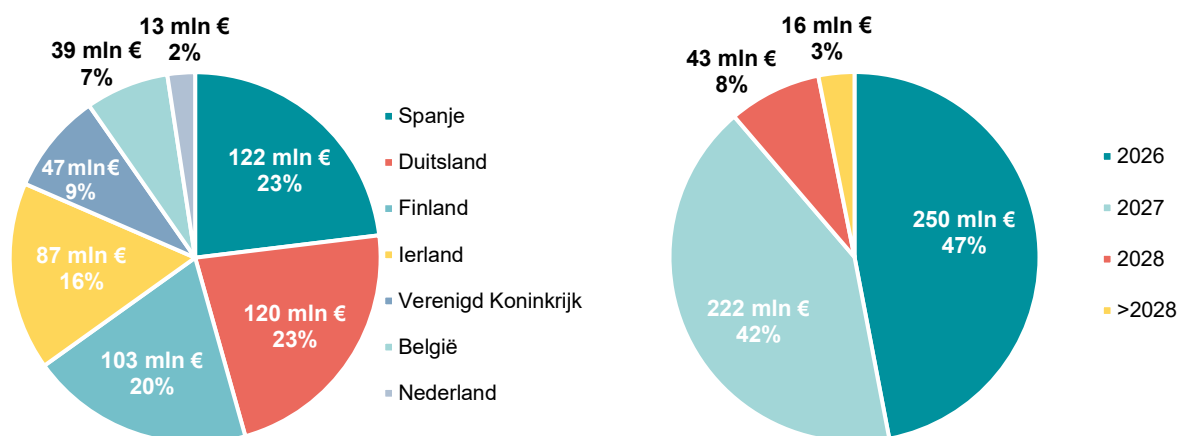


1 september 2026 – vóór opening van de markten

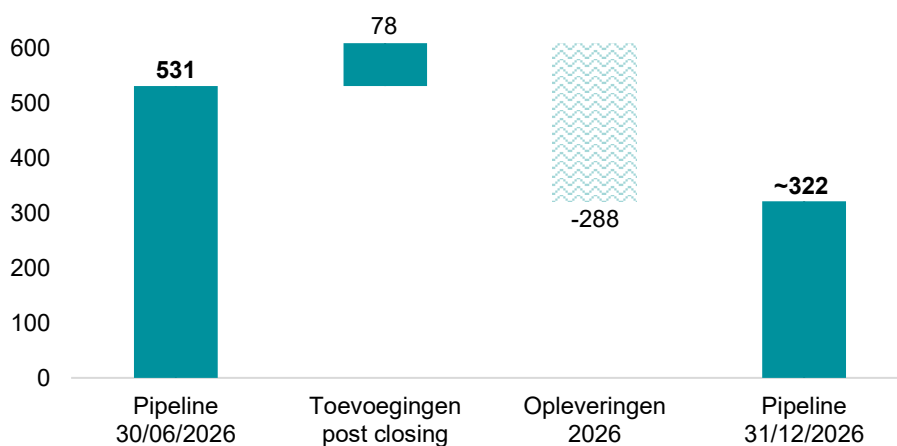
2.3. Investeringsprogramma op 30 juni 2026

Aedifica had op 30 juni 2026 een **totaal investeringsprogramma van ca. 531 miljoen €**, waarvan ca. 268 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 263 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie sectie 3.2 van het Vastgoedverslag voor een volledig overzicht). Het **initieel rendement op basis van de kostprijs** van deze projecten **bedraagt gemiddeld ca. 5,8%**. Na de integratie van de Cofinimmo-pipeline daalde het initieel rendement op basis van de kostprijs van de toegezegde pipeline van de Groep gemiddeld van 6,5% op 31 december 2025 naar 5,8%, voornamelijk omwille van enkele eerder toegezegde Spaanse projecten. Het doel blijft om voor nieuwe ontwikkelingsprojecten te streven naar een initieel rendement op basis van de kostprijs van 6-6,5%.

Het investeringsbudget kan als volgt opgesplitst worden:



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



1 september 2026 – vóór opening van de markten

2.4. Juridische fusie door opslorping van Cofinimmo

OPPORTUNITEIT VOOR WAARDECREATIE

In de loop der jaren hebben zowel Aedifica als Cofinimmo een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille met een sterke huurdersbasis opgebouwd in belangrijke Europese markten. Gelet op deze strategische overeenstemming kwam Aedifica tot de conclusie dat een combinatie van beide bedrijven om **Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV te creëren** een uitstekende opportuniteit voor waardecreatie zou bieden. Dankzij haar toegenomen schaalgrootte zou de gecombineerde groep goed gepositioneerd zijn voor het verlagen van de kapitaalkosten en het realiseren van duurzame winstgroei per aandeel. Bovendien zou zo een platform worden gecreëerd dat perfect gepositioneerd is om de volgende groeifase in zorgvastgoed te leiden.

RUILBOD VOOR ALLE COFINIMMO-AANDELEN

Met deze strategische voordelen in het achterhoofd heeft Aedifica de basis gelegd om te verenigen met Cofinimmo d.m.v. een **ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen**, dat unaniem werd gesteund door de raden van bestuur van beide bedrijven. Na het verkrijgen van de nodige goedkeuringen van Aedifica's aandeelhouders en verscheidene relevante mededingingsautoriteiten¹³, ging de Groep in de tweede helft van 2025 een dialoog aan met de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA). In januari 2026 keurde de BMA de transactie goed, op voorwaarde dat Aedifica de komende jaren voor 300 miljoen € aan Belgisch zorgvastgoed verkoopt. Na de goedkeuring van het prospectus van de transactie, stond het ruilbod open voor de aandeelhouders van Cofinimmo van 30 januari 2026 t.e.m. 2 maart 2026. De aandeelhouders van Cofinimmo kregen 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen aangeboden voor elk Cofinimmo-aandeel dat zij inruilden.

80% VAN DE COFINIMMO-AANDELEN INGERUID

Tijdens de aanvaardingsperiode werden in totaal 30.312.595 Cofinimmo-aandelen aangeboden in het ruilbod, waardoor **Aedifica 79,57% van de aandelen in Cofinimmo heeft verworven**. De betaling vond plaats op 10 maart 2026. 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen werden die dag uitgegeven en genoteerd (zie sectie I.3.3). Alle aandelen hadden coupon nr. 36 en volgende aangehecht, die de aandeelhouder recht gaven op het volledige dividend over het boekjaar 2025 dat op 19 mei 2026 werd uitgekeerd.

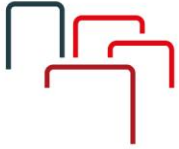
FUSIE DOOR OPSLORPING & SCHRAPPING VAN DE BEURSNOTERING VAN COFINIMMO

Na het succesvolle ruilbod initieerde Aedifica een fusie door opslorping van Cofinimmo, terwijl de Groep startte met het integratieproces van de teams en portefeuilles in één enkel platform. De fusie werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergaderingen van Aedifica en Cofinimmo op respectievelijk 12 en 30 juni 2026 en werd van kracht op 1 juli 2026 om 00:00 uur CET. Als gevolg van de afronding van de juridische fusie is Cofinimmo niet langer genoteerd op Euronext, wat geleid heeft tot de automatische inwisseling van de resterende 7.775.000 'free float' Cofinimmo-aandelen voor Aedifica-aandelen tegen een ruilverhouding van 1,1784¹⁴. Dit resulteerde in de uitgifte van 9.162.060 nieuwe Aedifica-aandelen (zie sectie I.3.3), wat het totale aantal aandelen op 92.632.604 bracht. Alle aandelen hebben coupon nr. 37 en volgende aangehecht, die de aandeelhouder recht geven op het volledige dividend over het boekjaar 2026.

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

¹³ De mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland gaven hun goedkeuring en Frankrijk verleende FD-goedkeuring.

¹⁴ Deze wisselkoers, zoals in detail uiteengezet in het fusievoorstel, houdt onder meer rekening met de dividenden die in mei 2026 werden uitgekeerd.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

2.5. Andere evenementen

- Overeenkomst met Armonea

Eind 2025 kondigde de Colisée-groep, waarvan Armonea deel uitmaakt, een financieel herstelplan aan. In deze context leidden gesprekken tussen Armonea en Aedifica begin 2026 tot concrete afspraken over bepaalde eigendommen. Op 21 april 2026 kondigde de Colisée-groep in een persbericht aan dat hun financieel herstelplan was goedgekeurd door de Economische Rechtbank van Parijs, waarmee de herstructureringsprocedure werd afgesloten. Tot op heden heeft Armonea (dat 7% van de jaarlijkse contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigt) alle contractueel verschuldigde huur aan de Vennootschap volledig betaald.

- Overdracht van de activiteiten van een woonzorgcentrum in België aan een nieuwe uitbater

In België is de uitbating van de zorgcampus Klein Veldekens begin juli overgedragen van Armonea naar de Vulpia-groep. Na deze overdracht baat Vulpia nu 18 zorglocaties van Aedifica uit, wat ca. 3% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigt.

- Kantoren: nieuwe verhuring in M10 in Brussel (CBD)

In het tweede kwartaal van 2026, heeft Cofinimmo Offices een nieuwe huurovereenkomst gesloten voor het kantoorgebouw in Montoyer 10 ('M10') in het Central Business District (CBD) van Brussel en bevestigt de prime rent (400 €/m²/jaar) die voor de voorgaande verhuringen verkregen werd. Door deze transactie bedraagt de bezettingsgraad van M10 nu 57%.

Daarnaast werd een overeenkomst voor vruchtgebruik met een looptijd van 30 jaar ondertekend met het NAVO-agentschap voor communicatie en informatie (NCIA) voor het kantoorgebouw Bourget 40, gelegen in het oosten van Brussel, recht tegenover het NAVO-hoofdkwartier. Bourget 40 biedt ongeveer 14.300 m² kantoorruimte en maakt deel uit van het kantorencomplex 'Leopold Square', dat bestaat uit vier gebouwen (Bourget 40, 42, 44 en 50).



*Mikkeli Pehtorintie in Mikkeli (Finland)
Centrum voor kinderbescherming op te leveren in Q4 2026*



3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de eerste helft van 2026 zijn de toegezegde kredietfaciliteiten van de groep automatisch toegenomen met 3.420 miljoen € als gevolg van de succesvolle afronding van Aedifica's ruilbod op Cofinimmo op 10 maart 2026.

Bovendien heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door het afsluiten van 930 miljoen € aan toegezegde langlopende bankfaciliteiten (vervroegde herfinancieringen en nieuwe financieringen) met looptijden tussen vijf en zeven jaar. Dit omvat een doorlopende, gesyndiceerde kredietfaciliteit van 620 miljoen €, gekoppeld aan duurzaamheid, met een looptijd van vijf jaar, twee verlengingsopties van telkens één jaar en een accordeonoptie van maximaal 100 miljoen €. Bovendien werd 211 miljoen € aan toegezegde bankfaciliteiten met succes verlengd voor één jaar, tot 2029 of 2031.

Op 30 juni 2026 bedraagt het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen (inclusief diegene uitgegeven door Cofinimmo en Hoivatilat) 1.081 miljoen € (zonder inbegrip van kredietoverschrijding). Dat bedrag wordt integraal gedekt door de toegezegde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Om de blijvende toegang tot een kostenefficiënte financieringsbron te garanderen, heeft Aedifica op 16 juni 2026 het maximale bedrag van haar programma voor thesauriebewijzen verhoogd van 600 miljoen € naar 1,5 miljard € met het oog op de fusie door opsorping van Cofinimmo door Aedifica op 1 juli 2026.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2026 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen ²
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	122	112	1.003
31/12/2027	990	832	80
31/12/2028	1.643	1.184	-
31/12/2029	563	332	-
31/12/2030	1.452	932	-
31/12/2031	1.668	671	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	299	149	-
Totale schuld op 30 juni 2026	6.832	4.262	1.083

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Met inbegrip van kredietoverschrijding.

Op 30 juni 2026 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd 3,3 jaar voor de toegezegde financiële schuld van 6.832 miljoen €. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 2.570 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen en kredietoverschrijding bedraagt de beschikbare liquiditeit 1,487 miljoen €.

De langlopende leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 4.155 miljoen € (61% van de toegezegde kredietlijnen). Bovendien zijn alle door Cofinimmo uitgegeven kortlopende thesauriebewijzen (30 juni 2026: 587 miljoen €) duurzaam, evenals het gedeelte van Aedifica's kortlopende thesauriebewijzen dat werd uitgegeven na de aanpassing van haar programma voor thesauriebewijzen (30 juni 2026: 77 miljoen €). Dit onderstreept de wens van de Groep om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.



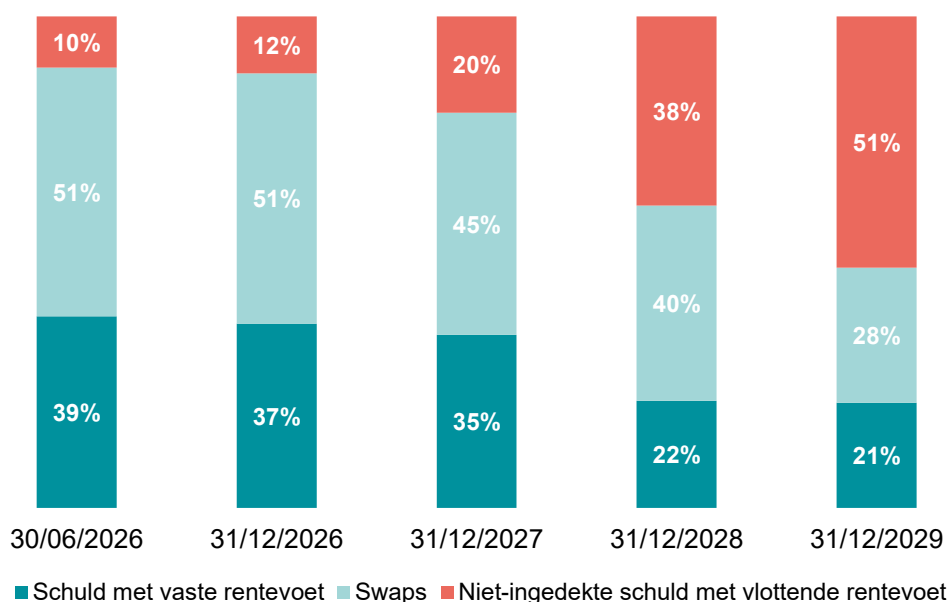
1 september 2026 – vóór opening van de markten

De gemiddelde kost van de schulden* inclusief commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt een aantrekkelijke 1,9% (31 december 2025: 2,1%) dankzij de bestaande renteaftdekkingen en de bijdrage van kortlopende thesauriebewijzen aan de opgenomen schuld.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 30 juni 2026 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,7%¹⁵.

Op 30 juni 2026 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 89,6%, 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 looptijd van de afdekking is 3,4 jaar.

- Renteaftdekking¹⁶



3.2. Kredietrating

In maart 2026 heeft S&P Global aangekondigd dat het Aedifica's kredietrating heeft verhoogd naar aanleiding van het succesvolle ruilbod op Cofinimmo (zie sectie 1.2.4 hierboven). Zowel Aedifica's kredietrating op lange termijn als de rating voor zijn ongedekte schuld werden **verhoogd van BBB naar BBB+**¹⁷, met stabiele vooruitzichten. Bovendien kreeg Aedifica een **A-2 kortetermijnrating** toegekend. De **stabiele outlook** – die op 20 juli 2026 opnieuw werd bevestigd – weerspiegelt de verwachting dat de gecombineerde groep, gesteund door de sterke vraag in de gehele ouderenzorgsector, een stabiele kasstroom zal genereren de komende 24 maanden via haar robuuste zorgportefeuille en tegelijkertijd haar huidige financieel beleid zal handhaven.

S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

¹⁵ Inclusief het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering.

¹⁶ Op basis van de verwachte schuld.

¹⁷ Zie persbericht van 13 maart 2026.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

3.3. Eigen vermogen

Sinds het begin van het jaar voltooide Aedifica twee kapitaalverhogingen voor een totaalbedrag van 3,3 miljard €.

- Ruilbod voor Cofinimmo: kapitaalverhoging van 2.657 miljoen €

In het kader van Aedifica's ruilbod voor Cofinimmo (zie sectie 1.2.4 hierboven) werden tijdens de initiële aanvaardingsperiode in totaal 30.312.595 Cofinimmo-aandelen aangeboden. Op 10 maart 2026, toen aandeelhouders 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen kregen aangeboden voor elk aangeboden Cofinimmo-aandeel, heeft Aedifica 35.920.425 nieuwe aandelen uitgegeven tegen een uitgifteprijs van ca. 73,96 € per aandeel (d.w.z. 2.656.591.336,09 € inclusief uitgiftepremies). De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 36 en volgende, die recht geven op het volledige dividend voor het boekjaar 2025.

Na deze transactie bedroeg het totale aantal Aedifica-aandelen 83.470.544 en het aandelenkapitaal 2.202.602.669,09 €.

- Fusie door opslorping van Cofinimmo: kapitaalverhoging van 669 miljoen €

Als gevolg van de afronding van de juridische fusie door opslorping van Cofinimmo werd de notering van Cofinimmo op Euronext geschrapt, wat leidde tot de automatische inruiling van de resterende 7.775.000 'free float' Cofinimmo-aandelen voor nieuwe Aedifica-aandelen. Wanneer op 1 juli 2026 de aandeelhouders 1,1784 Aedifica-aandelen kregen aangeboden per Cofinimmo-aandeel, gaf Aedifica 9.162.060 nieuwe aandelen uit tegen een uitgifteprijs van ca. 73,05 € per aandeel (dit komt overeen met 669.281.417,54 € inclusief uitgiftepremies). De nieuwe aandelen werden met coupon nr. 37 en volgende uitgegeven, die recht geven op het volledig dividend voor het boekjaar 2026.

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 92.632.604 en het maatschappelijk kapitaal 2.444.369.127,58 €.



Jyväskylä Linnantie in Jyväskylä (Finland)
Residentieel zorgcentrum voor personen met een beperking op te leveren in Q2 2027



4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2026

4.1. Portefeuille op 30 juni 2026

In de eerste helft van 2026 steeg de **reële waarde van Aedifica's vastgoedportefeuille**^{*18} met ca. 6.192 miljoen €, van 6.285 miljoen € tot 12.478 miljoen €. Deze waarde van 12.478 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop* (12.127 miljoen €) en de ontwikkelingsprojecten (351 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk het gevolg van het succesvolle ruilbod op Cofinimmo en opgeleverde ontwikkelingsprojecten (zie sectie 1.2.1 hierboven) en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+ 25,2 miljoen € of +0,4%). De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁹, zoals door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld, wordt opgesplitst als volgt²⁰:

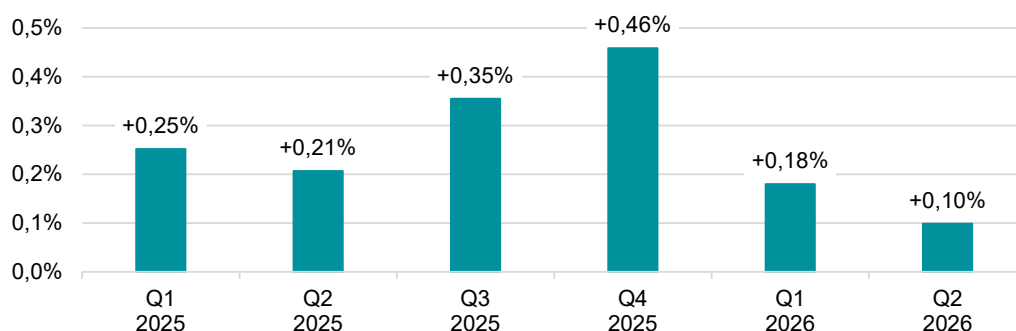
Zorgvastgoed: 31,1 miljoen €

- België: +0,1 miljoen €
- Duitsland: +1,2 miljoen €
- Nederland: +12,1 miljoen €
- Verenigd Koninkrijk: +16,5 miljoen €
- Finland: -2,2 miljoen €
- Ierland: +0,8 miljoen €
- Spanje: +3,4 miljoen €
- Frankrijk: -0,4 miljoen €
- Italië: -0,4 miljoen €

Kantoren: -4,6 miljoen €

Distributienetten: -1,4 miljoen €

Na vier opeenvolgende kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2025 en rekening houdend met alle segmenten van de voormalige Cofinimmo-portefeuille, bleven de waarderingen door de deskundigen van vastgoedbeleggingen in exploitatie verder stijgen met 0,10% in Q2 en 0,35% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met eventuele wisselkoerseffecten)²¹. De meest aanzienlijke stijgingen van de portefeuillewaardering werden genoteerd in het Verenigd Koninkrijk, Nederland en Spanje. Deze stijgingen waren voornamelijk het gevolg van de indexering van de huurgelden en een verbeterende huurdekking, wat een positief effect had op de reële waarde.



Evolutie van waarderingen van de deskundigen per kwartaal bij ongewijzigde portefeuille (in %)

¹⁸ Zie tabel in toelichting 16.1 'Vastgoedbeleggingen'.

¹⁹ Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop*.

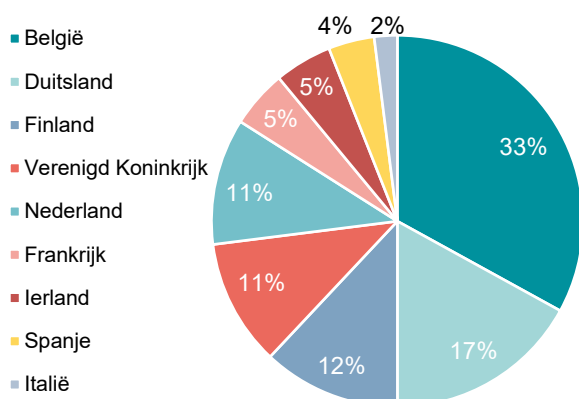
²⁰ De reële waarde van de vastgoedactiva gebruikt voor de opname in de consolidatiekring van Cofinimmo komt overeen met de reële waarden bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op het einde van het eerste kwartaal van 2026. Bijgevolg werd voor de vastgoedportefeuille van Cofinimmo geen aanvullende wijziging in de reële waarde opgenomen tussen de acquisitiedatum (d.i. de datum van zeggenschapswijziging) en het einde van het eerste kwartaal van 2026.

²¹ Alhoewel de Cofinimmo-portefeuille in de consolidatiekring werd opgenomen op 10 maart, zijn de activa opgenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.

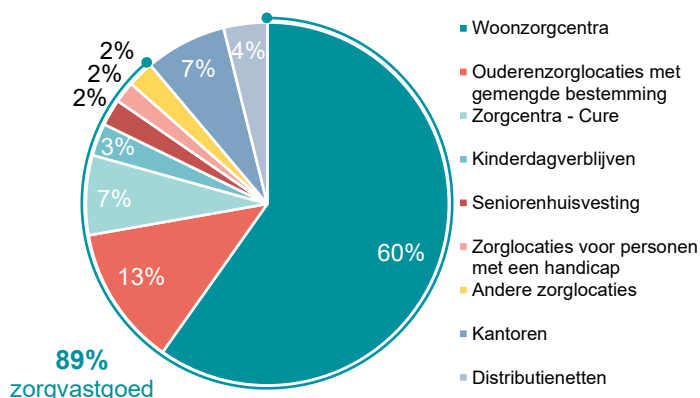


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten



Geografische spreiding van de totale portefeuille²²
(in reële waarde)

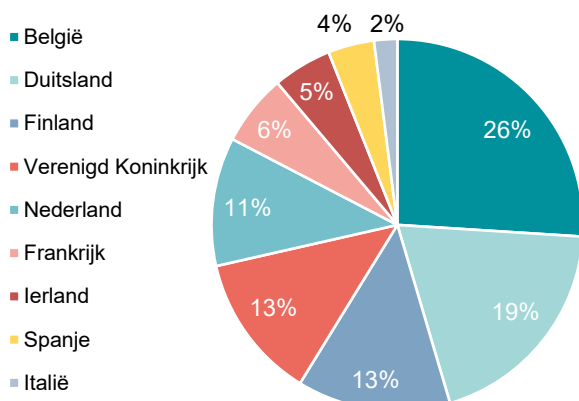


89%
zorgvastgoed

Verdeling van de totale portefeuille per gebouwtype
(in reële waarde)

Op 30 juni 2026 telt Aedifica's totale portefeuille (zorgvastgoed, kantoren en distributienetten inbegrepen) 1.723 locaties, met een totale oppervlakte van ca. 4.642.865 m² en een **globale bezettingsgraad** van 99,1% (berekend overeenkomstig de EPRA-methode). De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de portefeuille van de Groep bedraagt 15 jaar.

Het **zorgsegment** van Aedifica's vastgoedportefeuille telt 924 zorglocaties met een totale capaciteit van bijna 67.400 bewoners en 13.000 kinderen, en een totale oppervlakte van ca. 4.117.828 m². De zorgvastgoedportefeuille heeft een **globale bezettingsgraad** van 99,7% (berekend volgens de EPRA-methode). De **WAULT** van de zorgvastgoedportefeuille van de Groep bedraagt 16 jaar.



Geografische spreiding van de zorgvastgoedportefeuille²³
(in reële waarde)

²² Vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop*, exclusief het gebruiksrecht van grondposities (12.048 miljoen €).

²³ Zorgvastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop*, exclusief het gebruiksrecht van grondposities (10.706 miljoen €).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

- Bezettingsgraad en huurdekkingen van uitbaters stijgen gestaag

Uitbaters van woonzorgcentra in heel Europa zien hun bezettingsgraad opnieuw stijgen na de COVID-19 pandemie en bereiken opnieuw het niveau van vóór de pandemie of overtreffen dat al, wat de veerkracht van de sector aantoont. De bezettingsgraad van gestabiliseerde activa ligt rond 91% en vertoont een stijgende trend.

Voor de regio's waarvoor de Groep voldoende relevante gegevens kon verzamelen, worden in de onderstaande tabel de bezettingsgraad van uitbaters op 31 maart 2026 en hun groei bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten) weergegeven. De tabel houdt rekening met data van de vroegere Cofinimmo-portefeuille. Enkel 'gestabiliseerde' activa²⁴ zijn opgenomen in de tabel. Voornamelijk in Duitsland en Nederland is er een sterk herstel van de bezettingsgraad, met een jaar-op-jaar groei bij ongewijzigde portefeuille van meer dan 2%.

Bezettingsgraad uitbaters	31/03/2026	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ²⁵
Ierland	96%	+170	100%
Spanje	96%	+68	100%
België	93%	-57	96%
Verenigd Koninkrijk	90%	+72	100%
Duitsland	89%	+232	94%
Finland	89%	+192	77%
Nederland	87%	+247	69%

Bovendien vertonen verschillende belangrijke regio's waar de Groep voldoende relevante gegevens heeft verzameld, sterke huurdekkingen. Op 31 maart 2026 bedroeg de huurdekking²⁶ over twaalf maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,3x, terwijl de huurdekking van de Ierse portefeuille 1,8x bedroeg.

Huurdekkingen	31/03/2026	Data coverage ²⁵
Verenigd Koninkrijk	2,3	100%
Nederland	2,0	35%
Ierland	1,8	99%
Duitsland	1,5	66%
België	1,4	79%

²⁴ Activa worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de consolidatiekring van zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Activa worden niet opgenomen in de consolidatiekring als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

²⁵ Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde activa op 31 maart 2026.

²⁶ Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurders voor de afgelopen twaalf maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

4.2. Brutorendement per type & land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per type & land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Het brutorendement op basis van de reële waarde bedraagt gemiddeld 6,1%.

Situatie op 30 juni 2026	Aantal locaties	Reële waarde (x 1.000 €)	Jaarlijkse contractuele huurgelden (x €1.000)	Brutorendementen ¹ (%)
Zorgvastgoed	924	10.706.163	644.661	6,0%
België	159	2.783.967	166.776	6,0%
Duitsland	156	2.078.950	118.251	5,7%
Nederland	111	1.197.630	76.006	6,3%
Verenigd Koninkrijk ²	119	1.356.440	87.365	6,4%
Finland	251	1.429.690	85.449	6,0%
Ierland	30	549.545	31.319	5,7%
Spanje	37	429.771	23.712	5,5%
Frankrijk	53	664.260	43.529	6,6%
Italië	8	215.910	12.253	5,7%
Kantoren	23	874.379	54.951	6,3%
Distributienetten	776	467.905	34.758	7,4%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie ³	1.723	12.048.447	734.370	6,1%
Ontwikkelingsprojecten ⁴	-	350.565	-	-
Gebruiksrecht van gronden	-	78.595	-	-
Vastgoedbeleggingen ³	-	12.477.607	-	-

Situatie op 31 december 2025	Aantal locaties	Reële waarde (x 1.000 €)	Jaarlijkse contractuele huurgelden (x 1.000 €)	Brutorendementen ¹ (%)
Zorgvastgoed	618	6.092.344	366.240	6,0%
België	79	1.255.280	73.981	5,9%
Duitsland	99	1.190.020	66.847	5,6%
Nederland	68	693.910	43.175	6,2%
Verenigd Koninkrijk ⁵	117	1.252.567	81.022	6,5%
Finland	230	1.233.640	74.990	6,1%
Ierland	22	432.802	24.340	5,6%
Spanje ⁶	3	34.125	1.884	5,5%
Frankrijk	-	-	-	-
Italië	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-
Distributienetten	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie ³	618	6.092.344	366.240	6,0%
Ontwikkelingsprojecten ⁴	-	113.957	-	-
Gebruiksrecht van gronden	-	78.920	-	-
Vastgoedbeleggingen ³	-	6.285.221	-	-

¹ Op basis van de reële waarde (die elke drie maanden opnieuw wordt beoordeeld). Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple-net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurgelden op leegstand met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (meestal) Nederland en Italië doorgaans ten laste genomen door de uitbater. In Duitsland, Finland en Frankrijk (en Nederland en Italië, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, waarbij sommige lasten, zoals de herstelling en onderhoud van het dak, de structuur en de gevels van het gebouw, ten laste van de eigenaar blijven ('double-net' contracten).

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).

³ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

⁴ De grondreserve wordt niet langer in een aparte categorie weergegeven, maar valt nu onder 'ontwikkelingsprojecten'. De weergave van de cijfers voor 2025 werd aangepast om de vergelijkbaarheid te vergemakkelijken.

⁵ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).

⁶ Aedifica's portefeuille in Spanje omvat ook projecten in aanbouw, waarvan de gronden beperkte huurinkomsten genereren.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

4.3. Geconsolideerde resultaten²⁷

De verkorte geconsolideerde jaarrekening, die is opgesteld in overeenstemming met IAS 34, is opgenomen op pagina 52 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 €)	30/06/2026	30/06/2025
Huurinkomsten	292.313	180.844
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	170	0
Met verhuur verbonden kosten	821	-221
Nettohuurresultaat	293.304	180.623
Operationele kosten*	-39.196	-24.162
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	254.108	156.461
Exploitiemarge* (%)	86,6%	86,6%
Financieel resultaat exclusief variaties in de reële waarde*	-37.487	-27.135
Belastingen	-7.976	-5.507
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. EPRA Earnings	111	-196
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-18.851	-303
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	189.905	123.320
Noemer (IAS 33)	69.975.578	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	2,71	2,59
EPRA Earnings*	189.905	123.320
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-580	-12.221
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	25.703	24.846
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.185	-11.937
Belasting op resultaat op verkopen	0	0
Afschrijving van goodwill, afschrijving PPA en badwill	307.500	0
Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	-5.328	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-12.150	-11.061
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-2.277	156
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	5.611	35
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat (aandeelhouders van de groep)	509.569	113.138
Noemer (IAS 33)	69.975.578	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	7,28	2,38

Na de overname van Cofinimmo op 10 maart omvat de geconsolideerde resultatenrekening nu 113 dagen waarin Cofinimmo heeft bijgedragen aan de resultaten van de Groep over het eerste halfjaar.

In kader van deze overname werden bepaalde balansposten van Cofinimmo, voornamelijk financiële schulden (+86,6 miljoen €) en vorderingen van financiële leaseovereenkomsten (+30,5 miljoen €), herberekend tegen reële waarde als onderdeel van de toerekening van de aankoopprijs ('PPA') die bij de overname werd uitgevoerd. Het verschil tussen de netto-eigenvermogenswaarde na PPA-aanpassingen en de reële waarde van de op overnamedatum uitgegeven Aedifica-aandelen leidde tot de opname van een winst uit voordelige verwerving ('badwill') ten belope van 316,1 miljoen €, die volledig in de resultatenrekening op overnamedatum werd opgenomen. De PPA-aanpassingen m.b.t. de herberekende balansposten zullen vervolgens worden afgeschreven over de resterende looptijd van

²⁷ De geconsolideerde resultatenrekening dekt een periode van zes maanden, van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026. Acquisities werden geboekt op datum van de 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

1 september 2026 – vóór opening van de markten

de onderliggende instrumenten, in overeenstemming met de gebruikelijke boekhoudkundige principes die worden toegepast op financiële schulden en vorderingen van financiële leaseovereenkomsten (8,6 miljoen € in het eerste halfjaar van 2026). Deze elementen hebben geen monetaire impact.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste halfjaar van het boekjaar 2026 (1 januari 2026 – 30 juni 2026) bedroeg 292,3 miljoen €, een stijging met ca. 62% ten opzichte van de omzet van 180,8 miljoen € op 30 juni 2025.

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2026.01 - 2026.03	2026.04 - 2026.06	2026.01 - 2026.06	2025.01 - 2025.06	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
Zorgvastgoed	108.371	157.920	266.291	180.844	+1,9%	+47,2%
België	24.053	41.231	65.284	36.286	+1,6%	+79,9%
Duitsland	19.834	29.257	49.091	32.236	+2,1%	+52,3%
Nederland	12.741	18.774	31.515	20.602	+5,1%	+53,0%
Verenigd Koninkrijk	21.842	21.150	42.992	45.084 ³	+5,0%	-4,6%
Finland	18.322	20.100	38.422	34.698	+0,4%	+10,7%
Ierland	6.475	7.729	14.204	11.852	+2,1%	+19,8%
Spanje	1.683	5.812	7.495	86	+3,4%	+8615,1%
Frankrijk	2.659	10.877	13.536	-	+0,4%	-
Italië	762	2.990	3.752	-	-0,8%	-
Kantoren	2.965	12.413	15.378	-	-1,3%	-
Distributienetten	2.101	8.543	10.644	-	+2,6%	-
Totaal	113.437	178.876	292.313	180.844	+1,7%	+61,6%

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. Vanwege vergelijkingsdoeleinden bij ongewijzigde portefeuille, wordt ervan uitgegaan dat de consolidatie zowel in 2025 als in 2026 over het volledige halfjaar plaatsvindt (d.w.z. zonder pro rata-aanpassing).

² De variatie wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven. De segmenten en landen die in het eerste kwartaal van 2025 geen deel uitmaakten van Aedifica's portefeuille, tonen geen waarde.

³ Het eerste halfjaar van 2025 omvat eenmalige, niet-recurrente voorwaardelijke huurgelden.

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

De 1,7% variatie in de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +1,9% indexering van huurgelden, +0,2% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden en -0,4% wisselkoersschommelingen. De historische inhaalbetaling van voorwaardelijke huurgelden ontvangen in 2025 wordt niet opgenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,8 miljoen €), die positief uitvallen door de terugdraaiing van waardeverminderingen uit het verleden, bedraagt het **nettohuurresultaat** 292,3 miljoen € (+62% ten opzichte van 30 juni 2025).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 293,4 miljoen € (30 juni 2025: 180,8 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 275,1 miljoen € (30 juni 2025: 175,3 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 93,8% (30 juni 2025: 97,1%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 21,2 miljoen € (30 juni 2025: 18,6 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 62% tot 254,1 miljoen € (30 juni 2025: 156,5 miljoen €). Dit impliceert een **exploitatiemarge*** van 86,6% (30 juni 2025: 86,6%). Bij toepassing van een andere berekeningsmethode om een meer genormaliseerde resultatenrekening te bekomen (waarbij met name



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

belastingposten van vóór de overname niet uit de resultatenrekening van Cofinimmo zouden worden uitgesloten), zou de exploitatiemarge dalen tot ca. 85,5%.

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

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de afdekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 35,5 miljoen € (30 juni 2025: 25,0 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de afdekkingsinstrumenten tegen hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde*** tot een nettolast van 37,5 miljoen € (30 juni 2025: last van 27,1 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, belasting 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 2026: last van 8,0 miljoen €; 30 juni 2025: last van 5,5 miljoen €) voornamelijk de belasting op het resultaat van geconsolideerde dochtervennootschappen, de belasting op de winst die buiten België werd gemaakt en de Belgische belasting op Aedifica's niet-aftrekbare uitgaven.

Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures** omvat voornamelijk het resultaat van de participatie in Immo NV en Aldea Group NV die respectievelijk sinds 31 maart 2019 en 31 december 2020 geconsolideerd werden volgens de vermogensmutatiemethode.

Minderheidsbelangen omvatten voornamelijk de minderheidsaandeelhouders van Cofinimmo NV en zijn afgenomen na de fusie en de schrapping van de beursnotering van Cofinimmo op 1 juli 2026.

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 16.8.1) bedragen 189,9 miljoen € (30 juni 2025: 123,3 miljoen €), ofwel 2,71 € per aandeel (30 juni 2025: 2,59 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen tijdens de periode en rekening houdend met het grotere aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van 10 maart 2026. De onderstaande tabel geeft de evolutie van het gewogen gemiddelde in de loop van 2026 weer, rekening houdend met de kapitaalverhoging van 10 maart en diegene van 1 juli in verband met de fusie door opslorping van Cofinimmo.

Noemer IAS 33 ¹	Aantal aandelen in omloop	Aantal dagen
01/01/2026 – 09/03/2026	47.550.119	68
10/03/2026 – 31/03/2026	83.470.544	22
01/04/2026 – 30/06/2026	83.470.544	91
01/07/2026 – 30/09/2026	92.632.604	92
01/10/2026 – 31/12/2026	92.632.604	92

Noemer IAS 33 ¹	Aantal aandelen in omloop	Gewogen gemiddelde aantal aandelen
01/01/2026 – 31/03/2026	83.470.544	56.330.667
01/01/2026 – 30/06/2026	83.470.544	69.975.578
01/01/2026 – 30/09/2026	92.632.604	77.610.913
01/01/2026 – 31/12/2026	92.632.604	81.397.202

¹ Deze tabel geeft een vooruitblik vanaf het derde kwartaal van 2026.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

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

- Over het eerste halfjaar van 2026 vertoont de **gecombineerde variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten**²⁸ een stijging met 25,7 miljoen € over de periode (30 juni 2025: een stijging met 24,8 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica afdekkingen op lange termijn afgesloten waarbij schulden met een variabele rentevoet kan worden omgezet in schulden met een vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden gespecificeerd in toelichting 7 van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde jaarrekening. De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2026 vertegenwoordigt een last van 0,6 miljoen € (30 juni 2025: een last van 12,2 miljoen €).
- Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (30 juni 2026: winst van 1,2 miljoen €; 30 juni 2025: verlies van 11,9 miljoen €, dat voornamelijk betrekking had op de verkoop van de Zweedse portefeuille) wordt hier eveneens opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 12,2 miljoen € op 30 juni 2026, tegenover een last van 11,1 miljoen € op 30 juni 2025) vloeien voort uit de boeking tegen reële waarde van gebouwen in het buitenland overeenkomstig IAS 40.
- De **aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten** als gevolg van de integratie van Cofinimmo en de daarmee samenhangende kosten ten bedrage van 5,3 miljoen €.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 509,6 miljoen € (30 juni 2025: 113,1 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 7,28 € (30 juni 2025: 2,38 €).



Salamanca Raimundo in Salamanca (Spanje)
Woonzorgcentrum op te leveren in Q3 2028



Salo Haukkalankuja in Salo (Finland)
Woonzorgcentrum op te leveren in Q2 2027

²⁸ Die variatie komt overeen met de som van positieve en negatieve variaties in de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2025 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in de portefeuille werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 30 juni 2026. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	12.477.607	6.285.221
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	506.460	151.071
Andere activa	99.018	40.831
Totaal activa	13.083.085	6.477.123
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten*	6.325.669	3.629.831
Effect van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten	90.745	33.869
Minderheidsbelangen	799.508	5.605
Eigen vermogen	7.215.922	3.669.305
Passiva opgenomen in de schuldgraad	5.543.685	2.624.246
Andere passiva	323.478	183.572
Totaal van het eigen vermogen en passiva	13.083.085	6.477.123
Schuldgraad (%)	42,7%	40,8%

Op 30 juni 2026 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2025: 97%), die gewaardeerd worden volgens IAS 40²⁹ en een bedrag van 12.478 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2025: 6.285 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2026: 12.048 miljoen €; 31 december 2025: 6.092 miljoen €) stijgen met ca. 5.956 miljoen €.
- De **ontwikkelingsprojecten**³⁰ (30 juni 2026: 351 miljoen €; 31 december 2025: 114 miljoen €) omvatten voornamelijk 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 in 'leasehold'** worden aangehouden conform IFRS 16 (30 juni 2026: 79 miljoen €; 31 december 2025: 79 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldgraad' omvat o.a.:

- **Goodwill** ten bedrage van 59,7 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat (en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-activa);
- **Langlopende vorderingen uit financiële leaseovereenkomsten** ten bedrage van 181,6 miljoen €, en het kortlopende deel ten bedrage van 5,0 miljoen €; en
- **Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures** waaronder de participatie van 25,0% in Immo NV ten bedrage van 20,1 miljoen € op 30 juni 2026 (31 december 2025: 22,0 miljoen €) en de participatie van 26,3% in Aldea NV ten bedrage van 15,1 miljoen € op 30 juni 2026.

²⁹ De vastgoedbeleggingen worden geboekt tegen reële waarde zoals bepaald door de waarderingdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory BV, Jones Lang LaSalle BV, Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, CBRE GmbH, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, Jones Lang LaSalle Limited, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Finland Oy, CBRE Unlimited Company, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited, Jones Lang LaSalle España SA, Colliers International Spain SL, Cushman & Wakefield Valuation France SA, Newmark Valuation & Advisory SAS en Colliers Valuation Italy Srl).

³⁰ De grondreserve wordt niet langer apart geboekt, maar wordt nu opgenomen in de post 'ontwikkelingsprojecten'. De presentatie van de cijfers van 2025 werd eveneens aangepast om de vergelijking te vergemakkelijken.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2025: 2%).

De **andere activa** (30 juni 2026: 99,0 miljoen €; 31 december 2025: 40,8 miljoen €) omvatten de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in vash. Op 30 juni 2026³¹ bedroeg het kapitaal van de vennootschap 2.203 miljoen € (31 december 2025: 1.255 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of netto-activa), dat de intrinsieke nettowaarde van Aedifica voorstelt en rekening houdt met de reële waarde van haar vastgoedportefeuille, bedraagt 6.416 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (31 december 2025: 3.664 miljoen €, inclusief 333,9 miljoen € aan dividend dat in mei 2026 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2026 bedragen de **passiva opgenomen in de schuldgraad** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's) 5.544 miljoen € (31 december 2025: 2.624 miljoen €), waarvan 5.256 miljoen € (31 december 2025: 2.485 miljoen €) daadwerkelijk is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt 42,7% (31 december 2025: 40,8%).

De **andere passiva** van 323,5 miljoen € (31 december 2025: 183,6 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (30 juni 2026: 238,9 miljoen €; 31 december 2025: 159,6 miljoen €), de overlopende rekeningen (30 juni 2026: 49,9 miljoen €; 31 december 2025: 17,0 miljoen €), voorzieningen (30 juni 2026: 26,4 miljoen €; 31 december 2025: nul) en de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (30 juni 2026: 8,3 miljoen €; 31 december 2025: 7,0 miljoen €).

4.5. Nettoactiefwaarde per aandeel

Op 30 juni 2026 bedraagt de nettoactiefwaarde (NAV) per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 76,87 € (31 december 2025: 77,05 € per aandeel³²). De nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS (IFRS NAV) wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op de balansdatum.

Aantal aandelen	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
Aantal beursgenoteerde aandelen	83.470.544	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	855	855	855
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	83.469.689	47.549.264	47.549.264
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	69.975.578	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten ³³	83.470.544	47.550.119	47.550.119

³¹ De kapitaalreserves werden verminderd met de kost verbonden aan kapitaalverhogingen.

³² IFRS bepaalt dat de presentatie van de jaarrekening vóór de winstbestemming moet plaatsvinden. De nettoactiefwaarde van 77,05 € per aandeel op 31 december 2025 (zoals gepubliceerd in het Jaarverslag van 2025) omvat dus het brutodividend dat in mei 2026 werd uitgekeerd.

³³ Op basis van de dividendrechten voor de aandelen die tijdens het boekjaar werden uitgegeven.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

5. Vooruitzichten en dividend

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

Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, raamt de raad van bestuur de EPRA Earnings* voor het boekjaar 2026 op 436 miljoen € en de EPRA Earnings* per aandeel op 5,35 €, een stijging met 4% ten opzichte van 2025. Het brutodividend voor 2026, betaalbaar in mei 2027, zal naar verwachting met 5% stijgen tot 4,20 € per aandeel³⁴.

Deze vooruitzichten voor 2026 zijn gebaseerd op de volgende operationele en financiële veronderstellingen:

- **Huurinkomsten** van 656 miljoen €.
- **Synergiebesparingen** van ca. 5,5 miljoen € in 2026. Dit komt overeen met een derde van het volledige effect van de synergieën, die naar schatting minstens 16 miljoen € zullen bedragen en naar verwachting in de loop van 2027 zullen worden bereikt.
- **Desinvesteringen** in het kader van het strategische vastgoedrotatieprogramma ter waarde van 110 miljoen € voor het volledige boekjaar, waarvan tot nu toe reeds 54 miljoen € werd gerealiseerd. De desinvestering van 300 miljoen € aan Belgische zorgactiva, zoals vereist door de Belgische mededingingsautoriteiten zal naar verwachting geen invloed hebben op de huurinkomsten in 2026.
- De **gemiddelde kost van de schulden** wordt geschat op ca. 1,9%.
- **Buitenlandse wisselkoers** van het pond sterling wordt geraamd op 0,8695 EUR/GBP voor de tweede jaarhelft.
- **Schuldgraad** rond 42% aan het einde van 2026.

Vooruitzichten voor 2026	
Geraamde huurinkomsten	656 miljoen €
EPRA Earnings*	436 miljoen €
EPRA Earnings* per share	5,35 €
Brutodividend	4,20 €

³⁴ Sinds 1 januari 2026 bedraagt de roerende voorheffing op door Aedifica uitgekeerde dividenden 30%. Zie sectie 3.3 'Roerende voorheffing' van het hoofdstuk 'Financial Review' van het Jaarlijks Verslag 2025 voor meer informatie.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Milieugegevensverslag 2025

Aedifica heeft al een grote hoeveelheid MVO-gerelateerde informatie opgenomen in het [jaarlijks verslag 2025](#). Daarom heeft Aedifica, net als vorig jaar, ervoor gekozen om geen apart MVO-verslag te publiceren. In plaats daarvan werd in juni 2026 een [milieugegevensrapport](#) gepubliceerd met een update van de duurzaamheidsprestaties, inclusief KPI's.



Highlights

- Een vermindering met 4% van de intensiteit van het netto-energiegebruik (nEUI) van de portefeuille van 154 kWh/m² in 2024 tot 148 kWh/m² in 2025, wat vooruitgang betekent op weg naar de doelstelling van 130 kWh/m² die Aedifica in 2030 wil bereiken.
- De dekkingsgraad van de energiegegevens steeg van 83% in 2024 naar 86% in 2025. Dit weerspiegelt de voortdurende inspanningen van de Groep om inzicht te krijgen in de energie- en broeikasgasintensiteit van haar portefeuille.
- De EPC-dekkingsgraad van de hele portefeuille steeg van 92% in 2024 naar 93% in 2025.

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

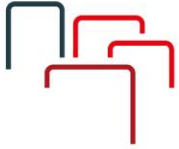
6.2. Aedifica behoort tot de '2026 Climate Leaders' van Financial Times en tot de '750 World's Most Sustainable Companies' van Time Magazine

Op 15 juni 2026 was Aedifica een van de drie Belgische vastgoedvennootschappen die werden opgenomen in de ranglijst 'Europe's Climate Leaders 2026' van de Financial Times. Met een score van 77,1 behaalde Aedifica de vierde plaats onder de 34 Europese vastgoedbedrijven die in de ranglijst waren opgenomen. Het label wordt toegekend aan bedrijven die erin geslaagd zijn hun uitstoot van broeikasgassen te verminderen in verhouding tot hun omzet.



Op 23 juni 2026 werd Aedifica, samen met slechts twee andere Belgische vastgoedvennootschappen, opgenomen in de editie van 2026 van de lijst '750 World's Most Sustainable Companies' van Time Magazine. Deze ranglijst, opgesteld door Statista, erkent de 750 toonaangevende bedrijven op het gebied van duurzaamheid uit meer dan 40 landen. Meer dan 5.000 bedrijven werden geanalyseerd op basis van meer dan 20 belangrijke indicatoren voor duurzaamheidsprestaties, zoals de CDP-score, GRI-conformiteit, CO₂-uitstoot en vermindering van de energie-intensiteit.





1 september 2026 – vóór opening van de markten

7. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden toegelicht op pagina 120-127 van het jaarlijks verslag 2025 ook relevant blijven voor het vervolg van het boekjaar 2026. De risico's met betrekking tot de overdrachtsbelasting op vastgoed in verband met het ruilbod op Cofinimmo en de daaropvolgende fusie door opsorping, zijn de afgelopen maanden echter geëvolueerd.

- Risico's verbonden aan de heffing van onroerende overdrachtsbelastingen n.a.v. het ruilbod op en de fusie door opsorping van Cofinimmo

In het kader van de fusie door opsorping van Cofinimmo heeft Aedifica indirect Duitse en Nederlandse vastgoedvennootschappen verworven, wat aanleiding kan geven tot lokale onroerende overdrachtsbelastingen.

- **Duitsland:** Zoals uiteengezet in het Prospectus met betrekking tot het ruilbod op Cofinimmo, kan de fusie aanleiding geven tot Duitse onroerende overdrachtsbelasting (Grunderwerbsteuergesetz) voor een bedrag van ca. 45 miljoen €. Op basis van recente Europese rechtspraak (het arrest Nova Iberomoldes van het Hof van Justitie van de Europese Unie) is Aedifica echter van mening dat er verdedigbare juridische argumenten zijn om deze heffing aan te vechten, hoewel er geen zekerheid bestaat dat dit standpunt door de Duitse belastingautoriteiten of de bevoegde rechtbanken zal worden aanvaard. Indien dit standpunt niet wordt aanvaard, kan Aedifica nog steeds verplicht zijn de verschuldigde belasting te betalen, in voorkomend geval samen met eventuele interesten en gerechtskosten.
- **Nederland:** In het Prospectus met betrekking tot het ruilbod op Cofinimmo werd vermeld dat Aedifica verwachtte een beroep te kunnen doen op de zogenaamde fusievrijstelling van de Nederlandse overdrachtsbelasting. Indien de vrijstelling niet van toepassing zou zijn, zou er Nederlandse overdrachtsbelasting verschuldigd zijn voor een bedrag van ca. 63,4 miljoen €. Aedifica is van mening dat deze fusievrijstelling van toepassing is, maar heeft uit voorzorg de Nederlandse belastingdienst om bevestiging gevraagd over de toepassing van deze vrijstelling. Tot op heden heeft de Nederlandse belastingdienst haar formele standpunt nog niet aan Aedifica gecommuniceerd. Hoewel Aedifica van mening is dat er geen Nederlandse overdrachtsbelasting verschuldigd is – een standpunt dat wordt ondersteund door juridische argumenten en bovendien door recente Europese rechtspraak (het arrest Nova Iberomoldes van het Hof van Justitie van de Europese Unie) – bestaat er geen zekerheid over de uiteindelijke toepassing van de relevante Nederlandse belastingwetgeving totdat de Nederlandse belastingdienst een definitief standpunt heeft ingenomen. Mocht de Nederlandse belastingdienst of de bevoegde rechtbanken het standpunt van Aedifica uiteindelijk niet onderschrijven, dan zou dit kunnen leiden tot een aanzienlijke belastingverplichting, mogelijk vermeerderd met eventuele interesten en gerechtskosten.

Brussel, 31 augustus 2026
de raad van bestuur



1 september 2026 – vóór opening van de markten

II. EPRA³⁵

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

Op 30 juni 2026 werd Aedifica opgenomen in de EPRA Europe-index met een gewicht van ca. 2,9% en in de EPRA Belgium-index met een gewicht van ongeveer 34,6%.

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiestelsel

	30/06/2026	30/06/2025
EPRA Earnings* (in €/share)	2,71	2,59
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	13,1%	13,5%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	13,0%	13,5%

	30/06/2026	31/12/2025
EPRA Net Reinstatement Value* (NRV) (in €/share)	86,57	87,09
EPRA Net Tangible Assets* (NTA) (in €/share)	77,82	78,40
EPRA Net Disposal Value* (NDV) (in €/share)	78,09	77,73
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,5%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,6%	5,6%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,9%	0,1%
EPRA LTV* (in %)	42,2%	39,7%

De EPRA-indicatoren in de bovenstaande tabel worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); ze worden besproken in toelichting 16.

³⁵ 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 op 30 juni 2026 in dit hoofdstuk werden niet gecontroleerd door de commissaris.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

III. Prestaties op de beurs

Aedifica biedt beleggers een waardevol alternatief voor directe vastgoedinvesteringen, waarbij optimale vastgoedinkomsten worden gecombineerd met een beperkt risicoprofiel. De beleggingsstrategie van de Groep biedt aandeelhouders aantrekkelijke rendementen, terugkerende dividenden en kansen op groei en kapitaalgroei.

Sinds 2020 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de BEL 20, de toonaangevende aandelenindex die bestaat uit de 20 belangrijkste bedrijven die genoteerd staan op Euronext Brussel. De opname van de vennootschap bevestigt het vertrouwen van de markt in haar beleggingsstrategie. Bovendien wordt het aandeel sinds november 2019 verhandeld op Euronext Amsterdam.

1. Beurskoers en volume

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 4,7% (30 juni 2026). 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 2026 tussen 66,50 € en 80,05 € en sloot op 30 juni 2026 af op 70,60 €, een stijging met ca. 5% ten opzichte van 31 december 2025 (67,50 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2026 geeft het Aedifica-aandeel een korting van 8,2% ten opzichte van de nettoactiefwaarde 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 2026, is de koers van het Aedifica-aandeel met 108,7% gestegen, tegenover een stijging met 37,4% voor de BEL 20-index en een daling met 38,8% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijkse volume van het Aedifica-aandeel bedroeg over de voorbije twaalf maanden ca. 8.321.000 € of ca. 120.000 aandelen, met een omloopsnelheid van 50,9% als resultaat. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder uit te breiden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en evenementen voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

Aedifica-aandeel	30/06/2026	31/12/2025
Slotkoers (in €)	70,60	67,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	76,87	77,05
Premie (+) / Discount (-)	-8,2%	-12,4%
Beurskapitalisatie	5.893.020.406	3.209.633.033
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal genoteerde aandelen	83.470.544	47.550.119
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel ²	83.470.544	47.550.119
Gemiddeld dagelijks volume	119.937	83.941
Omloopsnelheid ³	50,9%	45,0%
Brutodividend per aandeel (in €) ⁴	4,20	4,00
Brutodividendrendement ⁵	5,9%	5,9%

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

² Met inbegrip van de 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen die op 10 maart werden uitgebracht en genoteerd in het kader van het ruilbod op Cofinimmo (deze nieuwe aandelen geven recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2025).

³ Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal beursgenoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.

⁴ 2026: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

⁵ Brutodividend per aandeel gedeeld door de slotkoers van het aandeel.

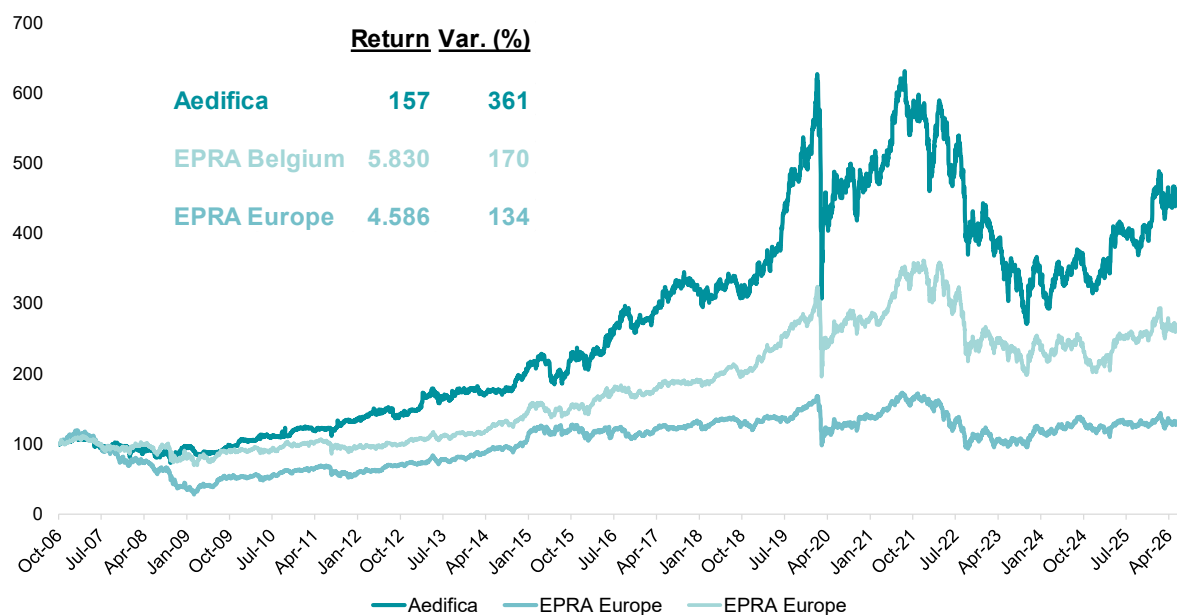


1 september 2026 – vóór opening van de markten

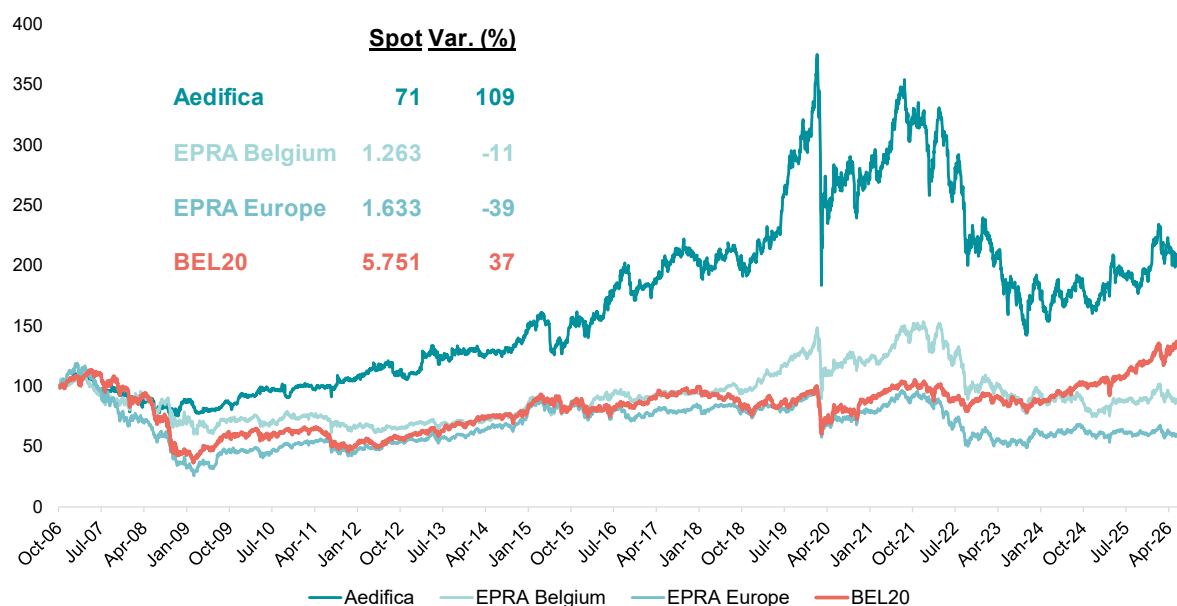
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2026.

Total return³⁶ van Aedifica in vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica in vergelijking met indexen



³⁶ Het totale aandeelhoudersrendement ('total shareholder return') weerspiegelt de koersontwikkeling van het aandeel over de betreffende periode, ervan uitgaande dat alle dividenden op de ex-dividenddatum opnieuw in het aandeel worden geïnvesteerd, zoals berekend door Bloomberg aan de hand van haar aangepaste koersmethodologie. Rekening houdend met de waarde van de inschrijvingsrechten van de emissies, werd de beursgang van 41 € aangepast naar 33,93 €.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel geeft een overzicht van Aedifica's aandeelhouders die op 30 juni 2026 meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen dat door de betrokken aandeelhouders op de datum van kennisgeving werd meegedeeld). Transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in #)	Datum van drempel- overschrijding	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	4.829.214	12/03/2026	5,79
Stichting Pensioenfonds ABP ³⁷	4.281.807	02/06/2026	5,13
Overige < 5%			89,08
Totaal			100,00

Op 30 juni 2026 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 83.470.544.

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

4. Financiële kalender³⁸

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 30/09/2026	18/11/2026 – 17:40 CEST
Jaarlijks persbericht 31/12/2026	17/02/2027 – 07:30 CEST
Jaarlijks financieel verslag 2026	Maart 2027
Tussentijdse resultaten 31/03/2027	27/04/2027 – 17:40 CEST
Gewone algemene vergadering 2027	11/05/2027
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2026	Mei 2027
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2027	28/07/2027 – 07:30 CEST
Tussentijdse resultaten 30/09/2027	26/10/2027 – 17:40 CEST

**Registreer & neem deel aan de webcast over
Aedifica's halfjaarlijkse resultaten 2026
1 september 2026 – 10:00 uur**

³⁷ De meest recente transparantiekennisgeving van Stichting Pensioenfonds ABP dateert van 1 juli 2026. In deze kennisgeving staat dat Stichting Pensioenfonds ABP in het bezit is van 4.411.528 stemrechten (4,76%).

³⁸ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



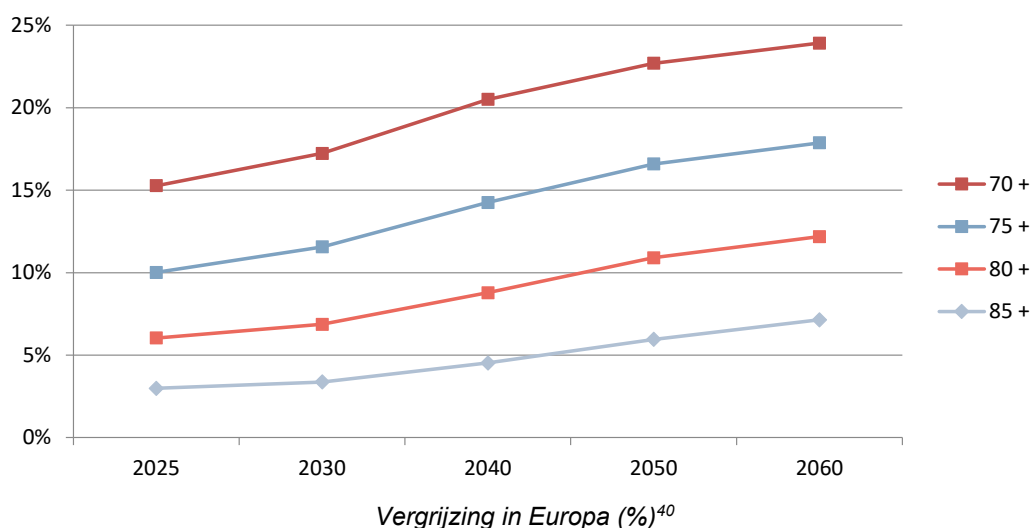
IV. Vastgoedverslag

1. Markttrends³⁹

1.1. Zorgvastgoed

Europese trends

In de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk is de bevolking van 80-plussers gestegen tot meer dan 31 miljoen mensen (2025). 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.



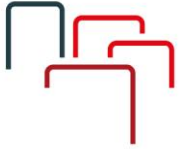
De Europese uitbaters kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private. Het operatorenlandschap in verschillende landen varieert naargelang het lokale socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorguitbaters ca. 34% van het totale aantal bedden in residentiële zorgcentra. Dit private segment groeit naarmate deze zorgverleners hun activiteiten uitbreiden, 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 openbare operatoren. Bovendien zullen zowel private als publieke uitbaters vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Zorguitbaters 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). De bezettingsgraden van operatoren normaliseren echter naar het niveau van vóór de COVID-19-pandemie, of overtreffen het zelfs. In combinatie met hogere inkomsten per bewoner resulteert dit in een geleidelijke verbetering van de financiële gezondheid van uitbaters.

³⁹ Deze sectie is opgesteld door Aedifica en weerspiegelt de opinie van de waarderingsdeskundigen.

⁴⁰ De grafiek werd opgesteld aan de hand van publiek beschikbare informatie van Eurostat en de UK Office for National Statistics.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Hoewel het investeringsvolume in Europees zorgvastgoed in 2023 sterk was gedaald als gevolg van de hogere financieringskosten, na aanzienlijke groei in voorgaande jaren, zal de huidige opwaartse trend zich naar verwachting versterken 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 ontwikkeling van extra zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen. Bovendien vereist het verouderde aanbod aan zorglocaties investeringen om deze te vervangen. In 2023 en 2024 zijn de 'prime' rendementen van woonzorgcentra gestegen met 50 tot 100 basispunten, met verschillen in grootte tussen de verschillende landen.

België

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,6% nu naar 10,2% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** ca. 150.000 bedden in 1.500 zorglocaties.
- **Toekomstige noden⁴¹:** De huidige groei van het aanbod zal op termijn niet aan de vraag kunnen voldoen. Schattingen suggereren dat de capaciteit zou moeten verdubbelen tot ca. 360.000 bedden in 2070 (uitgaande van een constant percentage woonzorgbedden ten opzichte van de bevolking van 80-plussers).
- **Operatorenmarkt:** Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de openbare sector, 38% door de non-profit sector en 32% door de private sector. Er zijn echter regionale verschillen: in **Vlaanderen** wordt ca. 54% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de openbare sector ca. 25% van de bedden beheert en de private sector 21%. In **Wallonië** is 46% van de bedden in handen van private exploitanten, terwijl de publieke sector en non-profitsector respectievelijk ca. 29% en 25% voor hun rekening nemen. In het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest** wordt 63% van de bedden uitgebaat door de private sector, 23% door de openbare sector en 14% door de non-profitsector.
- **Investeringsvolume:** ca. 215 miljoen € in 2025.
- **'Prime' nettorendement:** 5,1% - 5,5%.
- **Andere opmerkingen:** Hoewel het beleid in België erop gericht is ouderen in staat te stellen langer thuis te blijven wonen, blijft het gebruik van formele thuiszorgdiensten relatief laag in vergelijking met buurlanden. Afhankelijk van de regio krijgt slechts ca. 5-8 % van de senioren dergelijke ondersteuning. Bijgevolg zullen bewoners waarschijnlijk op latere leeftijd naar woonzorgcentra verhuizen, wat leidt tot een toegenomen vraag naar intensievere en complexere zorg in residentiële omgevingen. Dit zal de onderliggende behoefte aan extra capaciteit niet verminderen, integendeel. Tegen de achtergrond van aanhoudende tekorten in het algemene zorgaanbod en een structureel tekort aan zorgpersoneel zal de toenemende oudere bevolking in België naar verwachting de vraag naar zowel capaciteit in woonzorgcentra als thuiszorgdiensten doen stijgen.

Duitsland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 7,2% nu naar 10,5% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** 985.000 bedden in 16.115 zorglocaties.
- **Toekomstige noden⁴¹:** 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.
- **Operatorenmarkt:** Ca. 53% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42,5% door private exploitanten en 4,5% door openbare 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%.

⁴¹ In deze prognose wordt geen rekening gehouden met de extra capaciteit die nodig is om verouderde infrastructuur te vervangen.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

- **Investeringsmarkt:** De Duitse zorgvastgoedmarkt staat op het punt om tot en met 2026 stabiel te groeien, dankzij gunstige demografische trends en aanhoudende belangstelling van investeerders. Kernsegmenten zoals woonzorgcentra en assistentiewoningen blijven aantrekkelijk vanwege hun veerkracht en de vraag op lange termijn. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt door een gebrek aan bouwgrond en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande locaties en renovaties. ESG-overwegingen en hybride zorgmodellen zijn ook bepalend voor investeringsstrategieën. Over het algemeen vindt er een geleidelijke consolidatie plaats op de markt met grotere exploitanten die uitbreiden dankzij acquisities en portefeuilletransacties. De vraag naar topvastgoed blijft omwille van het beperkt aanbod van moderne gebouwen, terwijl investeringen steeds meer gericht zijn op de kwaliteit van de exploitant en de duurzaamheid van de huurovereenkomst. Sale-and-leaseback-constructies en internationaal kapitaal blijven de belangrijkste drijvende krachten achter de transactieactiviteit.
- **Investeringsvolume:** ca. 1,8 miljard € in H1 2026 (1,2 miljard € in 2025).
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,1%.

Nederland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,5% nu naar 10,2% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** 125.000 bedden in 2.400 zorglocaties.
- **Toekomstige noden⁴¹:** Volgens schattingen zullen er tegen 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig zijn om het huidige zorgniveau te kunnen behouden bovenop de herontwikkeling van de verouderde bestaande zorginfrastructuur. Het huidige Nederlandse zorgbeleid is echter gericht op het vervangen van verouderde intramurale zorginstellingen, in plaats van op een substantiële uitbreiding van het totale aantal bedden in woonzorgcentra. De verwachting is dat de toekomstige vraag in toenemende mate zal worden opgevangen door alternatieve woon- en zorgconcepten, waaronder begeleid wonen, zorggerichte woningen en particuliere seniorenwoonprojecten. Daarom blijven aanzienlijke investeringen nodig, zowel in de vernieuwing van de bestaande zorginfrastructuur als in de ontwikkeling van extra zorggerichte woningen.
- **Operatorenmarkt:** Ca. 90% van de bedden in woonzorgcentra wordt beheerd door non-profit exploitanten. Private exploitanten nemen ca. 10% voor hun rekening en baten voornamelijk kleinschalige locaties uit. Hoewel het marktaandeel van de private sector klein blijft in vergelijking met de non-profitsector, is deze de laatste jaren aanzienlijk gegroeid. Nieuwgebouwde zorglocaties, zowel in de non-profitsector als in de particuliere sector, zijn over het algemeen groter dan oudere woonzorgcentra. Dit weerspiegelt de groeiende behoefte aan operationele efficiëntie, aangezien schaalgrootte steeds belangrijker wordt voor het handhaven van een duurzaam bedrijfsmodel in een omgeving die wordt gekenmerkt door stijgende arbeidskosten en personeelstekorten.
- **Investeringsmarkt:** De belangstelling van beleggers voor Nederlands zorgvastgoed blijft groot, met name voor nieuw ontwikkeld vastgoed dat door financieel gezonde exploitanten wordt uitgebaut. De recente eenmalige verhoging van de vergoedingen van het Nederlandse NHC zal naar verwachting de financiële haalbaarheid van zorgprojecten verbeteren. Doordat de hogere vergoedingen beter aansluiten bij de werkelijke bouwkosten, zouden ze de herontwikkeling van panden kunnen vergemakkelijken en investeringen in zorglocaties kunnen stimuleren.
- **Investeringsvolume:** ca. 300 miljoen € in H1 2026 (500 miljoen € in 2025).
- **'Prime' nettorendement:** ca. 4,5%.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Verenigd Koninkrijk

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,2% nu naar 9,6% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** ca. 481.000 bedden in 11.150 zorglocaties.
- **Toekomstige noden⁴¹:** Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk in de nabije toekomst aanzienlijk stimuleren. Schattingen gaan uit van een tekort van meer dan 200.000 bedden tegen 2050 als gevolg van de demografische verschuiving.
- **Operatorenmarkt:** Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de ouderenzorgmarkt in het Verenigd Koninkrijk nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste uitbaters van woonzorgcentra hebben een marktaandeel van 13% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 18%.
- **Investeringsmarkt:** De Britse zorgvastgoedmarkt blijft profiteren van sterke structurele fundamenteën, ondersteund door demografisch gedreven vraag, een beperkt aanbod en een transparant wettelijk kader. Hoewel het transactievolume in de eerste helft van 2026 relatief laag bleef, blijft het investeerderssentiment positief. De belangstelling van Noord-Amerikaans kapitaal blijft bijzonder groot, waarbij investeerders zich richten op schaalbare zorgplatforms en opportuniteiten inzake activa voor zorg, gespecialiseerde gezondheidszorg, private medische zorg en medische praktijkruimten. Deze aanhoudende belangstelling onderstreept de defensieve kenmerken van de Britse markt en het consolidatiepotentieel op lange termijn.
- **Investeringsvolume:** ca. 215 miljoen £ in H1 2026 (4,9 miljard £ in 2025⁴²)
- **'Prime' nettorendement:** 4,5% - 5,0% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)
- **Andere opmerkingen:** De ouderenzorgmarkt in het Verenigd Koninkrijk wordt gefinancierd door een mix van publieke (lokale overheden en National Health Service) en private middelen ('self-payers'). Het marktaandeel van deze laatste categorie is de afgelopen jaren sterk gestegen (46%). Personen die aan bepaalde voorwaarden met betrekking tot zorgbehoeften voldoen, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie een beroep doen op sociale zorgdiensten die worden gefinancierd door lokale overheden (43%). De National Health Service verstrekt financiële steun aan senioren met continue zorgbehoeften (9%).

Finland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,3% nu naar 11,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 80.000 bedden in 2.650 zorglocaties
- **Toekomstige noden⁴¹:** De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Demografische vooruitzichten suggereren dat de huidige capaciteit tegen 2060 bijna zou moeten verdubbelen om aan de vraag te kunnen voldoen.
- **Operatorenmarkt:** De Finse welzijnsdiensten (gefinancierd met nationale belastingen) zijn verantwoordelijk voor het verlenen van zorg aan de inwoners. Ofwel leveren zij de zorg zelf als openbare exploitanten, ofwel besteden zij deze uit aan private of non-profit zorgexploitanten. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ca. 55%.
- **Kinderopvang:** Meer dan 80% van de kinderen van 1 tot 6 jaar zijn voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 28% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector uitgebaat en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.
- **Investeringsvolume:** ca. 150 miljoen € in H1 2026 (960 miljoen € in 2025)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0%

⁴² Bij het transactievolume in het Verenigd Koninkrijk voor 2025 is geen rekening gehouden met de Welltower-transacties, aangezien in de openbaar beschikbare informatie geen onderscheid werd gemaakt tussen de transactieprijs voor het onroerend goed en de operationele entiteiten.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Ierland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 3,6% nu naar 10,6% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** 26.000 bedden in 410 zorglocaties (private & vrijwillige dienstverleners).
- **Toekomstige noden⁴¹:** De vergrijzing van de Ierse bevolking neemt in een ongekend tempo toe. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zullen er volgens het Economic & Social Research Institute (ESRI) tegen 2040 in zowel de openbare als de private/vrijwilligerssector 21.000 tot 28.000 extra bedden voor kort- en langdurige ouderenzorg nodig zijn, ervan uitgaande dat er geen instellingen worden gesloten.
- **Operatorenmarkt:** Ca. 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de openbare sector, terwijl ca. 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.
- **Investeringsvolume:** ca. 110 miljoen € in H1 2026 (160 miljoen € in 2025).
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0% - 5,5%.
- **Andere opmerkingen:** Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in de Fair Deal ('Nursing Home Support Scheme') die voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed. In de begroting voor 2026 werd een extra 92 miljoen € toegewezen aan Fair Deal, wat werd omschreven als de grootste verhoging ooit van het budget van deze regeling. Hiermee komt het totale budget voor ouderenzorg (Older Persons Services) op meer dan 3 miljard €. De regeling wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen te compenseren.

Spanje

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,2% nu naar 14,2% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** 413.000 bedden in 5.650 zorglocaties en nog eens 46.000 bedden in aanbouw.
- **Toekomstige noden⁴¹:** Volgens schattingen is de huidige capaciteit van woonzorgcentra ontoereikend en zullen er tegen 2035 ca. 237.000 extra bedden nodig zijn om aan de behoeften van de vergrijzende bevolking te voldoen. De 40.900 extra bedden die momenteel in aanbouw zijn, zullen niet volstaan om aan de vraag te voldoen.
- **Operatorenmarkt:** 45% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 28% wordt uitgebaat door de openbare sector, 22% door de derde sector en 5% via administratieve concessies. De markt blijft gefragmenteerd met de top 10 van de exploitanten die samen instaan voor slechts 20% van het totale aantal bedden.
- **Investeringsmarkt:** Het marktsentiment voor 2026 blijft positief. Zorgvastgoed wordt gezien als een veilige haven dankzij sterke fundamentele factoren (zoals demografische ontwikkelingen) en een onevenwicht tussen vraag en aanbod, met name in de populaire regio's van Spanje.
- **Investeringsvolume:** ca. 480 miljoen € in H1 2026 (1,1 miljard € in 2025).
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,25%.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Frankrijk

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,2% nu naar 11,8% in 2060.
- **# bedden in woonzorgcentra:** 615.000 bedden in 7.500 zorglocaties.
- **Toekomstige noden⁴¹:** De vraag zal naar verwachting gestaag toenemen als gevolg van de vergrijzing, waarbij het aantal 80-plussers tegen 2060 naar verwachting bijna zal verdubbelen.
- **Operatorenmarkt:** Ondanks een gefragmenteerde markt zijn Clariane, DomusVi en emeis goed voor bijna 40% van de particuliere sector voor woonzorgcentra in Frankrijk. Openbare, non-profit- en particuliere exploitanten vertegenwoordigen respectievelijk ongeveer 45%, 31% en 24% van de totale bedden capaciteit.
- **Investeringsmarkt:** De belangstelling van beleggers wordt gestimuleerd door gunstige demografische ontwikkelingen, stabiele kasstromen en het aanhoudende tekort aan zorginstellingen voor ouderen. De markt blijft pan-Europese beleggers aantrekken via sale-and-leaseback-transacties en strategische partnerschappen met exploitanten. De vooruitzichten blijven positief, aangezien de huidige capaciteit aan zorgbedden voor ouderen aanzienlijk achterblijft bij de vraag op de lange termijn.
- **Investeringsvolume:** 610 miljoen € in H1 2026 (670 miljoen € in 2025)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0% - 5,5%

Italië

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 7,8% nu naar 15,9% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 270.000 bedden in 8.000 zorglocaties
- **Toekomstige noden⁴¹:** De vraag naar bedden in woonzorgcentra zal naar verwachting in de toekomst aanzienlijk toenemen, onder invloed van de snelle groei van de bevolkingsgroep van 80-plussers, de leeftijdsgroep met de hoogste zorgbehoefte. Om een ideale dekkingsgraad van 5 bedden per 100 65-plussers te bereiken, zouden er naar schatting tegen 2035 minstens 440.000 nieuwe bedden moeten bijkomen.
- **Operatorenmarkt:** Volgens de meest recente gegevens (2026) wordt 62% van de bedden in woonzorgcentra uitgebaat door non-profitorganisaties en religieuze organisaties, tegenover 25% door de private sector en 13% door de openbare sector. Tot de gevestigde spelers op de Italiaanse markt behoren KOS, Sereni Orizzonti en Clariane, naast andere spelers zoals Gheron Group, Coop Selios, La Villa Group, Villa Cora Group en Colisée. Deze groepen exploiteren omvangrijke netwerken in de ouderenzorg en andere zorgsegmenten, waarbij verschillende groepen streven naar verdere uitbreiding in Italië en in heel Europa.
- **Investeringsmarkt:** In vergelijking met de meeste West-Europese landen is de Italiaanse markt voor woonzorgcentra structureel onderontwikkeld, wat kansen biedt voor groei op de lange termijn. De sector raakt geleidelijk beter georganiseerd, met toenemende belangstelling van internationale beleggers, zorgvastgoed-GVV's en infrastructuurfondsen die geïnteresseerd zijn in demografisch gedreven vastgoed. De marktactiviteit wordt in toenemende mate gekenmerkt door acquisities, sale-and-leaseback-transacties en langdurige partnerschappen tussen beleggers en exploitanten.
- **Investeringsvolume:** ca. 650 miljoen € in 2025
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,5% - 6,0%



1 september 2026 – vóór opening van de markten

1.2. Kantoren

- Huurmarkt

In de eerste helft van 2026, registreerde de Belgische kantorenmarkt een totale bezettingsgraad van 321.800 m². Dit is een stijging van ca. 35% ten opzichte van het jaar voordien (237.600 m²). In Brussel bereikte de bezettingsgraad 149.600 m² voor 115 transacties. Dit is een daling van het aantal deals. De markt stelde ook een vermindering van het aantal deals ten opzichte van het jaar voordien (136 deals).

In de eerste jaarhelft was er 467.000 m² kantoorruimte in aanbouw in Brussel, waarvan 34% reeds was voorverhuurd. In totaal werd dit jaar reeds 9.000 m² opgeleverd. De leegstand steeg tot 9,2% aan het einde van de eerste helft van 2026, met lagere percentages in de Central Business Districten van 6,4%. Tegen 2027 zal de leegstand naar verwachting stijgen tot 9,6%, uitgaande van aannames m.b.t. de groei van het BBP van de stad, de werkgelegenheid in kantoren, de verwachte bezettingsgraad en het nieuw aanbod. In het Central Business District in Brussel blijft de leegstand lager, met cijfers rond 6,4% – meer bepaald 4,3% in de Leopoldwijk, 11,0% in de Noordwijk en 5,5% in de vijfhoek. De gedecentraliseerde wijken en de periferie hebben een hogere leegstand van respectievelijk 11,3% en 17,4%.

De 'prime'-huurprijzen voor kantoren in Brussel stegen in de eerste helft van 2026 tot 380-400 €/m²/jaar, onder invloed van de vraag en de verschuiving naar panden van hogere kwaliteit.

- Investeringsmarkt

In de eerste helft van 2026 bedroeg het totale investeringsvolume op de Belgische kantorenmarkt 216 miljoen €, waarvan 139 miljoen € op de Brusselse kantorenmarkt. De prime-rendementen van kantoren bleven stabiel op 5,15 % in het Central Business District (CBD), terwijl de prime-rendementen van langetermijncontracten in het 2e kwartaal van 2026 uitkwamen op 4,75 %.

1.3. Distributienetten

De vastgoedportefeuille van distributienetten is zowel geografische als qua type vastgoed (cafés, restaurants, woningen) gediversifieerd. Deze diversiteit garandeert niet alleen stabiele inkomsten maar bidet ook belangrijke herontwikkelingsmogelijkheden, met name in stedelijke gebieden waar steeds meer vraag is naar ontwikkelingen voor gemengd gebruik.

Door het beperkte aanbod bleven de prime-huurprijzen voor panden in de winkelstraten gedurende de eerste helft van 2026 stabiel op 1.750 €/m² per jaar, wat het vertrouwen van beleggers in goed gelegen panden met sterke huurdersovereenkomsten onderstreept. Het prime-rendement op panden in de winkelstraten bleef eveneens stabiel op 4,85%. Er werd in de retailsector in totaal voor 392 miljoen € geïnvesteerd, met opvallende transacties zoals de acquisitie van Espace Shopping Hydrion in Arlon en The Mint in Brussel.

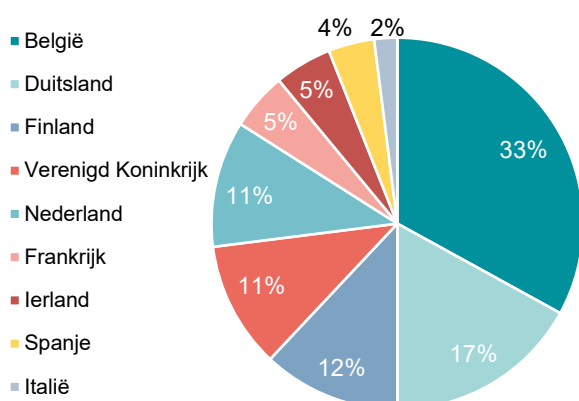
Voor de toekomst wordt verwacht dat de markt competitief zal blijven, waarbij investeerders en projectontwikkelaars nauwlettend de consumententrends, veranderingen in de regelgeving en waardecreatiemogelijkheden dankzij herpositionering en herontwikkeling van activa in de gaten zullen houden. De voortdurende veranderingen in het commerciële landschap, die worden bepaald door e-commerce, verstedelijking en veranderende consumentenvoorkeuren, zullen een belangrijke factor zijn die de prestaties en strategie in de komende jaren zullen beïnvloeden.



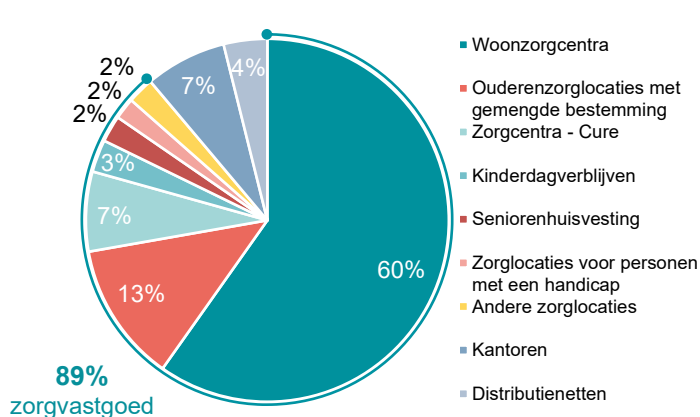
1 september 2026 – vóór opening van de markten

2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2026⁴³

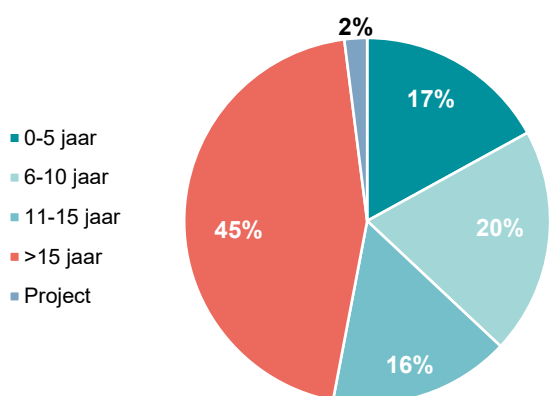
2.1. Kerncijfers



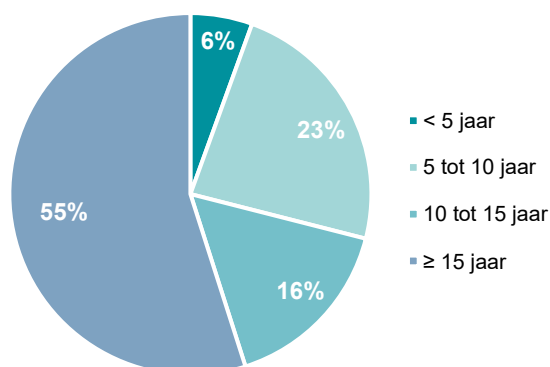
Geografische spreiding van de totale portefeuille⁴⁴
(in reële waarde)



Verdeling van de totale portefeuille per gebouwtype
(in reële waarde)



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



Resterende looptijd van de huurovereenkomsten
(in reële waarde)

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) van de portefeuille van de Vennootschap bedraagt 15 jaar.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 99,1%.

⁴³ De zorglocaties op de Kanaaleilanden en het eiland Man werden ondergebracht in de Britse portefeuille.

⁴⁴ Vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop*, exclusief het gebruiksrecht van grondposities (12.048 miljoen €).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2026	31/12/2025
ZORGVASTGOED		924	88%	100%
België		159	23%	20%
	Korian Belgium ¹	43	7%	6%
	Armonea ²	46	7%	6%
	Vulpia	17	3%	4%
	CARE-ION	12	2%	-
	Orelia	10	1%	0%
	Emeis ³	10	1%	0%
	Vivalto Home ⁴	4	1%	0%
	Andere <1%	17	2%	4%
Duitsland		156	16%	18%
	Azurit Rohr	28	3%	4%
	Residenz Management ⁵	16	2%	3%
	Stella Vitalis	17	2%	-
	Emeis ³	11	1%	1%
	Vitanas ⁶	10	1%	2%
	Compassio	5	1%	-
	Alloheim	9	1%	0%
	ASPRIA ⁷	2	1%	-
	Korian Duitsland ¹	7	1%	0%
	Specht & Tegeler	6	1%	1%
	Andere <1%	45	4%	7%
Nederland		111	10%	12%
	Korian Nederland ¹	21	1%	3%
	Martha Flora ⁸	13	1%	1%
	Stichting Tantelouise	2	1%	-
	NNCZ	5	1%	1%
	Andere <1%	70	7%	6%
Verenigd Koninkrijk		119	12%	22%
	Maria Mallaband	18	2%	5%
	Bondcare Group	21	2%	4%
	North Bay Group	22	2%	3%
	Welltower	15	1%	2%
	Emera ⁹	7	1%	1%
	Oyster Care Homes	4	1%	1%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Country Court Care Homes	3	1%	-
	Andere <1%	15	2%	3%
Finland		251	12%	20%
	Gemeenten/Welzijnsdistricten	39	2%	4%
	Attendo	35	2%	3%
	Mehiläinen	25	1%	2%
	Norlandia	18	1%	2%
	Esperi	14	1%	0%
	Touhula	23	1%	1%
	Pilke	22	1%	1%
	Ikifit	8	1%	0%
	Andere <1%	67	3%	7%

¹ Maakt deel uit van Clariane-groep.

² Maakt deel uit van Colisée-groep.

³ Maakt deel uit van Emeis-groep.

⁴ Maakt deel uit van Vivalto-groep.

⁵ Maakt deel uit van Specht Gruppe.

⁶ Maakt deel uit van Domidep-groep.

⁷ Maakt deel uit van David Lloyd-groep.

⁸ Maakt deel uit van DomusVi-groep.

⁹ Maakt deel uit van Emera-groep.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

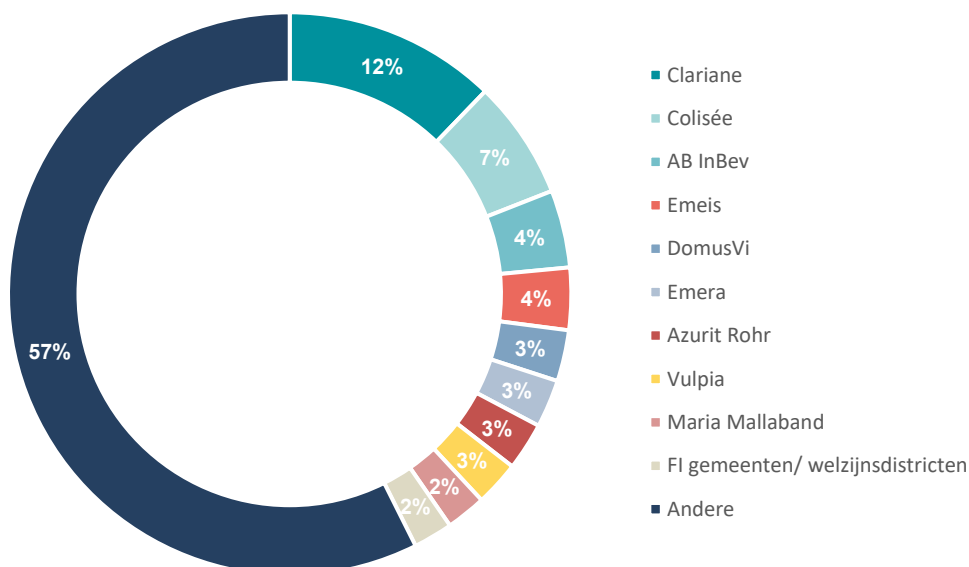
Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2026	31/12/2025
Ierland		30	4%	7%
	Bartra Healthcare	4	1%	2%
	Emera ¹	8	1%	2%
	DomusVi ²	7	1%	-
	Andere <1%	11	1%	3%
Spanje		37	3%	1%
	Emera ¹	9	1%	-
	DomusVi ²	11	1%	-
	Reifs	6	1%	-
	Andere <1%	11	1%	1%
Frankrijk		53	6%	-
	Clariane ³	29	3%	-
	Croix Rouge Française	6	2%	-
	DomusVi ²	7	1%	-
	Emeis	5	1%	-
	Andere <1%	6	0%	-
Italië		8	2%	-
	KOS	3	1%	-
	Clariane ³	2	1%	-
	Andere <1%	3	0%	-
KANTOREN		23	7%	-
België		23	7%	-
	Meerdere huurders	16	5%	-
	Eén enkele huurder	7	3%	-
DISTRIBUTIENETTEN		776	5%	-
België		591	3%	-
	AB InBev	577	3%	-
	Andere <1%	14	0%	-
Nederland		185	2%	-
	AB InBev	185	2%	-
TOTAAL		1.723	100%	100%

¹ Maakt deel uit van Emera-groep.

² Maakt deel uit van DomusVi-groep.

³ Maakt deel uit van Clariane-groep.

- Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep





Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitgbaat door meer dan 190 huurdersgroepen. Negen groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waarin de Groep actief is: Clariane, Colisée, AB InBev, Emeis, Emera, DomusVi, David Lloyd, Vivalto and Domidep. Het gewicht van deze groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt hieronder opgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	30/06/2026	31/12/2025
Clariane-groep		102	12%	9%
	België	43	7%	6%
	Duitsland	7	1%	0%
	Nederland	21	1%	3%
	Frankrijk	29	3%	-
	Italië	2	1%	-
Colisée-groep		50	7%	6%
	België	46	7%	6%
	Frankrijk	2	0%	-
	Italië	2	0%	-
AB InBev-groep		762	4%	-
	België	577	3%	-
	Nederland	185	2%	-
Emeis-groep		34	4%	3%
	België	10	1%	0%
	Duitsland	11	1%	1%
	Nederland	6	0%	0%
	Frankrijk	5	1%	-
	Spanje	2	0%	-
Emera-groep		25	3%	3%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	1%
	Ierland	8	1%	2%
	Spanje	9	1%	-
DomusVi-groep		39	3%	1%
	Nederland	13	1%	1%
	Duitsland	1	0%	-
	Ierland	7	1%	-
	Frankrijk	7	1%	-
	Spanje	11	1%	-
David Lloyd-groep		3	1%	-
	België	1	0%	-
	Duitsland	2	1%	-
Vivalto-groep		5	1%	1%
	België	4	1%	0%
	Ierland	1	0%	0%
Domidep-groep		11	1%	2%
	Duitsland	10	1%	2%
	Frankrijk	1	0%	-



3. Overzicht van Aedifica's portefeuille op 30 juni 2026

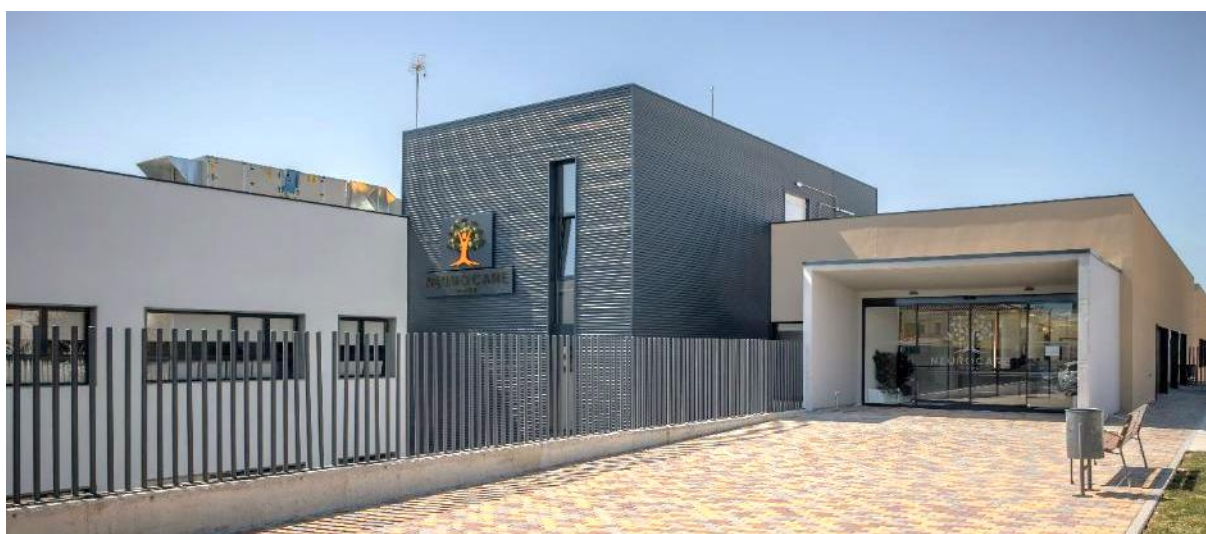
3.1. Overzicht van de reële waarde, contractuele huurgelden en brutorendementen per land¹

	# Sites	Totale oppervlakte (m²)	# Bewoners	# Kinderen	Reële waarde vastgoed-beleggingen in exploitatie ²	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bruto-rendement ³
Zorgvastgoed	924	4.117.828	67.383	12.947	10.706.163.120 €	644.660.541 €	646.891.684 €	6,0%
België	159	1.068.884	18.246	-	2.783.967.314 €	166.776.396 €	161.061.303 €	6,0%
Duitsland	156	995.712	16.177	-	2.078.950.000 €	118.250.871 €	120.352.194 €	5,7%
Nederland	111	537.831	4.637	-	1.197.630.000 €	76.006.461 €	77.232.921 €	6,3%
Verenigd Koninkrijk	119	358.833	7.803	-	1.168.720.000 £	75.274.482 £	79.485.625 £	6,4%
Finland	251	383.488	5.455	12.947	1.429.690.000 €	85.449.074 €	83.093.208 €	6,0%
Ierland	30	147.993	2.879	-	549.545.000 €	31.318.614 €	30.257.900 €	5,7%
Spanje	37	240.319	5.757	-	429.771.000 €	23.712.193 €	26.167.373 €	5,5%
Frankrijk	53	308.894	5.092	-	664.260.000 €	43.529.169 €	44.221.485 €	6,6%
Italië	8	75.873	1.337	-	215.910.000 €	12.252.693 €	12.252.693 €	5,7%
Kantoren	23	248.336	-	-	874.379.236 €	54.951.239 €	54.132.321 €	6,3%
Distributienetten	776	276.700	-	-	467.905.280 €	34.758.276 €	30.813.915 €	7,4%
Totaal vastgoed-beleggingen in exploitatie ²	1.723	4.642.865	67.383	12.947	12.048.447.636 €	734.370.056 €	731.837.920 €	6,1%
Gebbruiksrecht van gronden die in 'leasehold' aangehouden worden	-	-	-	-	78.594.822 €	-	-	-
Totaal portefeuille vastgoed-beleggingen ²	-	-	-	-	12.127.042.458 €	-	-	-

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Activa bestemd voor verkoop* inbegrepen.

³ Op basis van de reële waarde (om de drie maanden herschat). Voor zorgvastgoed zijn het brutorendement en het nettorendement (triple-net-contracten) doorgaans gelijk aan de exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurleegstand gelinkt aan de bedrijfsactiviteiten die in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland doorgaans ten laste genomen worden door de exploitant. In Duitsland, Finland en Frankrijk (en Nederland en Italië, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, met sommige lasten zoals het herstel en het onderhoud van het dak, de structuur en de gevels van het gebouw, die ten laste zijn van de eigenaar (double-net-contracten).



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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

3.2. Overzicht van het investeringsprogramma

Investeringsprogramma (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Invest. op 30/06/2026	Toekomstige invest.
Projecten in uitvoering		484	268	216
Oplevering 2026		217	173	43
BE		22	20	2
Belsele	Orelia	2	1	2
Genepiën	Korian België	20	20	0
DE		49	40	9
North Rhine-Westphalia	Compassio	44	35	8
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	1
UK		25	18	8
The Mount	Hamberley Care Homes	16	13	3
Ashurst Park	Bondcare	6	2	4
St. Joseph's	Emera	3	3	0
FI		66	48	18
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	57	42	15
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	9	7	3
IE		27	20	7
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	20	7
ES		28	28	0
Alicante	Vivalto	15	15	0
Castellón de la Plana	Vivalto	13	13	0
Oplevering 2027		207	78	129
DE		29	11	18
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	29	11	18
UK		7	1	6
Lavender Villa	Emera	7	1	6
FI		37	12	25
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	27	8	19
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	2	1	1
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	8	3	4
IE		61	6	54
Crumlin	Bartra Healthcare	36	2	34
Kilcoole	Muskerry	25	4	21
ES		73	47	27
Córdoba	Amavir	17	11	7
Ourense	Domus Vi	13	10	4
Oviedo	Amavir	14	11	3
Santa Cruz de Tenerife	Domus Vi	14	13	2
Sevilla	Reifs	15	3	12
Oplevering 2028		43	17	27
DE		22	2	20
Stadtlohn ³	Specht Gruppe	22	2	20
ES		21	15	6
Palma de Mallorca	Emera	21	15	6
Oplevering 2030		17	0	17
BE		17	0	17
Coham	Clariane	17	0	17
Forward purchases & acquisities met opschortende voorwaarden		47	0	47
Oplevering 2026		33	0	33
DE		20	0	20
Gevita Residenz	Argentum	20	0	20
NL		13	0	13
Sinnehiem ²	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
Oplevering 2027		15	0	15
UK		15	0	15
Homefield	Emera	15	0	15
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 30/06/2026		531	268	263

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Deze acquisitie werd reeds voltooid na 30 juni 2026 (zie sectie I.2.2).

³ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze vaak al beperkte huurinkomsten, met name op reeds verworven gronden. Daarom werd hun waarde niet meer opgenomen in de tabel hierboven. Dit verklaart waarom de geraamde investeringswaarden verschillen van diegene eerder vermeld.



4. Verslag van de waarderingsdeskundigen

4.1. Verslag van Aedifica's waarderingsdeskundigen⁴⁵

Dit verslag geeft een overzicht van de schattingen door de waarderingsdeskundigen van de reële waarde van de beleggingspanden in het bezit van de Aedifica-groep per 30 juni 2026, met uitzondering van de activa rechtstreeks of onrechtstreeks in het bezit van Cofinimmo NV (waarvan Aedifica op 30 juni 2026 79,57% van de aandelen in bezit had). Elke expliciete of impliciete verwijzing in dit verslag naar de activa die rechtstreeks of onrechtstreeks worden aangehouden door, of naar de portefeuille van Aedifica (groep) moet worden opgevat als een uitsluiting van alle activa rechtstreeks of onrechtstreeks in het bezit van Cofinimmo NV.

Aedifica heeft aan elk van de tien waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid⁴⁶) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door 'IVSC'.

Elk van de tien waarderingsdeskundigen heeft bevestigd dat:

- zij individueel optraden als waarderingsdeskundige en een relevante en erkende kwalificatie hebben, evenals up-to-date ervaring met de locatie en het type gebouwen dat zij hebben beoordeeld;
- hun oordeel over de reële waarde hoofdzakelijk is afgeleid van vergelijkbare recente transacties tegen marktconforme voorwaarden;
- de betrokken gebouwen werden beschouwd binnen het kader van de lopende huurcontracten en van alle rechten en passiva 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 meegeleverde informatie de waarde van het vastgoed kan beïnvloeden;
- zij veronderstelden dat de hun verstrekte informatie juist en volledig was.

⁴⁵ Het verslag van de waarderingsdeskundigen is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy), CBRE Advisory (Ireland) Ltd. en Jones Lang LaSalle España SA. De som van alle elementen van de portefeuille die afzonderlijk zijn beoordeeld door de bovengenoemde waarderingsdeskundigen vormt de volledige geconsolideerde portefeuille van Aedifica, met uitzondering van de activa rechtstreeks of onrechtstreeks aangehouden door Cofinimmo NV (waarvan Aedifica op 30 juni 2026 79,57% van de aandelen in bezit had), aangezien de juridische fusie tussen Aedifica (als overnemende vennootschap) en Cofinimmo (als overgenomen vennootschap) pas op 1 juli 2026 om 00.00 uur van kracht werd (d.w.z. na de periode waarop deze schatting betrekking heeft - https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2023/04/AED_CP2026_NL_legal-merger-completion_2026-06-30_TV.pdf). Tot en met 30 juni 2026 (d.w.z. de datum vóór de inwerkingtreding van de juridische fusie) worden de activa van Cofinimmo NV gewaardeerd door haar eigen vastgoeddeskundigen.

⁴⁶ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van overdrachtsrechten (ook 'waarde vrij op naam' genoemd).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Op basis van de tien waarderingen, bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de portefeuille 6.330.712.926 €⁴⁷ op 30 juni 2026. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴⁸ van de Aedifica-groep bedroeg 6.187.076.896 €. De contractuele huurgelden bedroegen 373.964.641 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,04% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,87%. In de veronderstelling dat de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zijn en de huidige leegstand verhuurd is aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 374.443.998 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,05% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse pond omgerekend in euro op basis van de wisselkoers op 30 juni 2026 (1,16062 GBP/EUR).

Op 30 juni 2026 wordt de geconsolideerde vastgoedportefeuille per land opgesplitst als volgt:

Zorgvastgoed	Totale reële waarde	Reële waarde (vastgoedbeleggingen in exploitatie)	Contractuele huurgelden (vastgoedbeleggingen in exploitatie)	Initieel rendement op reële waarde
België	1.259.606.243 €	1.256.073.369 €	74.850.549 €	6,0%
Finland	1.315.480.000 €	1.268.590.000 €	77.068.375 €	6,1%
Duitsland	1.217.140.000 €	1.184.370.000 €	67.411.971 €	5,7%
Ierland	475.415.000 €	448.885.000 €	25.467.256 €	5,7%
Spanje	36.941.000 €	34.531.000 €	1.892.756 €	5,5%
Nederland	706.850.000 €	706.850.000 €	43.930.580 €	6,2%
Verenigd Koninkrijk	1.319.280.683 €	1.287.777.527 €	83.343.154 €	6,5%
Totaal	6.330.712.926 €	6.187.076.896 €	373.964.641 €	6,0%

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 IAS 40 en IFRS 13 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.

⁴⁷ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

⁴⁸ De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als vastgoedbeleggingen met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop, maar zonder ontwikkelingsprojecten. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd of verhuurbaar zijn.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

4.2. Verslag van de waarderingsdeskundigen van Cofinimmo⁴⁹

Dit verslag geeft een overzicht van de schattingen door de waarderingsdeskundigen van de reële waarde van de beleggingspanden in het bezit van de Cofinimmo-groep per 30 juni 2026.

Cofinimmo heeft aan elk van de vijftien waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid⁵⁰) 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 vijftien 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 Cofinimmo 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 vijftien waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de portefeuille 6.068.299.498 €⁵¹ op 30 juni 2026. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁵² van de Cofinimmo-groep bedraagt 5.861.370.741 €. De contractuele huurgelden bedragen 360.405.415 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,1% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 98,3%. In de veronderstelling

⁴⁹ Het verslag van de waarderingsdeskundigen is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory BV, Jones Lang LaSalle BV, Cushman & Wakefield Valuation France SA, Newmark Valuation & Advisory SAS, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch, CBRE GmbH, Colliers International Spain SL, Jones Lang LaSalle España SA, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited, Colliers Valuation Italy Srl, CBRE Finland Oy, Jones Lang LaSalle Limited. De som van alle elementen van de portefeuille die afzonderlijk zijn beoordeeld door de bovengenoemde waarderingsdeskundigen vormt de volledige geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo.

⁵⁰ De 'investeringswaarde' wordt door Cofinimmo gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van overdrachtsrechten (ook 'waarde vrij op naam' genoemd).

⁵¹ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

⁵² De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Cofinimmo gedefinieerd als vastgoedbeleggingen met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop, maar zonder ontwikkelingsprojecten. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd of verhuurbaar zijn.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

dat de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zijn en de huidige leegstand verhuurd is aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 366.457.927 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,3% in vergelijking met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse pond omgerekend in euro op basis van de wisselkoers op 30 juni 2026 (1,16062 GBP/EUR).

Cofinimmo bezit één kantoorgebouw waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben dit pand in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werd in onderstaande overzicht het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht van de waarde in volle eigendom (residuele waarde), op basis van berekeningen van Cofinimmo. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuele waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuele waarde met de waarde in volle eigendom zal overeenstemmen. De onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen.

Op 30 juni 2026 wordt de geconsolideerde vastgoedportefeuille per land opgesplitst als volgt:

	Totale reële waarde	Reële waarde (vastgoedbeleggingen in exploitatie)	Contractuele huurgelden (vastgoedbeleggingen in exploitatie)	Initieel rendement op reële waarde
Zorgvastgoed	4.674.980.190 €	4.519.086.225 €	270.695.900 €	6,0%
België	1.556.017.911 €	1.527.893.945 €	91.925.847 €	6,0%
Frankrijk	664.260.000 €	664.260.000 €	43.529.169 €	6,6%
Nederland	490.780.000 €	490.780.000 €	32.075.881 €	6,5%
Duitsland	934.610.000 €	894.580.000 €	50.838.900 €	5,7%
Spanje	460.280.000 €	395.240.000 €	21.819.437 €	5,5%
Finland	183.800.000 €	161.100.000 €	8.380.699 €	5,2%
Ierland	100.660.000 €	100.660.000 €	5.851.358 €	5,8%
Italië	215.910.000 €	215.910.000 €	12.252.693 €	5,7%
Verenigd Koninkrijk	68.662.279 €	68.662.279 €	4.021.916 €	5,9%
Kantoren	918.917.565 €	874.379.236 €	54.951.239 €	6,3%
Distributienetten	474.401.743 €	467.905.280 €	34.758.276 €	7,4%
Totaal	6.068.299.498 €	5.861.370.741 €	360.405.415 €	6,1%

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 IAS 40 en IFRS 13 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

1 september 2026 – vóór opening van de markten

4.3. Opinies van de waarderingsdeskundigen⁵³

Waarderingsdeskundige				Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 30 juni 2026	Investeringswaarde (vóór aftrek van overdrachtsrechten ⁵⁴)
BE	AED	Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche MRICS	647.045.500 €	663.482.500 €
BE	AED	Stadim BV/SRL	Nicolas Janssens	612.560.743 €	628.009.710 €
BE	COFB	Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche MRICS	1.714.156.858 €	1.783.480.196 €
BE	COFB	Jones Lang LaSalle BV/SRL	Greet Hex MRICS	229.868.832 €	235.670.494 €
BE	COFB	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory BV/ SRL	Geoffroy Jonckheere MRICS	866.741.529 €	888.463.435 €
DE	AED	Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger MRICS	613.060.000 €	658.485.650 €
DE	AED	Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann MRICS	604.080.000 €	640.420.000 €
DE	COFB	Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann MRICS	427.150.000 €	455.970.528 €
DE	COFB	CBRE GmbH	Marcus Max MRICS	507.460.000 €	547.546.499 €
NL	AED	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse MRICS	572.200.000 €	630.520.000 €
NL	AED	Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijnzen	134.650.000 €	148.920.000 €
NL	COFB	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse MRICS	357.470.000 €	395.556.073 €
NL	COFB	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg MRICS	271.880.000 €	302.535.000 €
UK ⁵⁵	AED	Knight Frank LLP	Kieren Cole MRICS & Andrew Sage MRICS	1.136.703.385 £ 1.319.280.683 €	1.220.599.730 £ 1.416.652.459 €
UK ⁵⁵	COFB	Jones Lang Lasalle Limited	Alice McCusker MRICS	59.160.000 £ 68.662.279 €	63.235.712 £ 73.392.632 €
FI	AED	Cushman & Wakefield Finland Oy	Ville Suominen MRICS	1.315.480.000 €	1.341.897.992 €
FI	COFB	CBRE Finland Oy	Ville Kangaskokko	183.800.000 €	191.100.000 €
IE	AED	CBRE Advisory (Ireland) Ltd	Aidan Reynolds	475.415.000 €	522.638.580 €
IE	COFB	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited	Eithne O'Neill MRICS	100.660.000 €	111.370.000 €
ES	AED	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud MRICS	36.941.000 €	37.757.605 €
ES	COFB	Colliers International Spain SL	Raul Garcia MRICS	155.250.000 €	160.596.000 €
ES	COFB	Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud MRICS	305.030.000 €	311.127.091 €
FR	COFB	Cushman & Wakefield Valuation France SA	Jean-Philippe Camarans MRICS	481.230.000 €	514.371.970 €
FR	COFB	Newmark Valuation & Advisory SAS	Hervé-Arthur Ratto	183.030.000 €	196.811.040 €
IT	COFB	Colliers Valuation Italy Srl	Maurizio De Angeli MRICS	215.910.000 €	220.228.200 €
Totaal AED				6.330.712.926 €	6.688.784.496 €
Totaal COFB				6.068.299.498 €	6.388.219.158 €
TOTAAL				12.399.012.424 €	13.077.003.654 €
waarvan:					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				12.002.642.157 €	12.652.479.924 €
Ontwikkelingsprojecten ⁵⁶				350.564.788 €	375.692.423 €
Activa bestemd voor verkoop				45.805.480 €	48.831.307 €

⁵³ De waarderingsdeskundige waardeert slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundige tekent enkel voor de juistheid van de cijfers van de activa die hijzelf waardeert. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

⁵⁴ De overdrachtsrechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Op basis van de analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen Belgische deskundigen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de overdrachtsrechten gewaardeerd op 2,5% voor vastgoedbeleggingen van meer dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de reële waarde plus 2,5% overdrachtsrechten. De reële waarde wordt ook berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025. Voor gebouwen in België van minder dan 2,5 miljoen € blijven de overdrachtsrechten van toepassing (12,0% tot 12,5% naargelang hun ligging). Hun reële waarde komt dus overeen met de waarde exclusief overdrachtsrechten. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Spanje, Frankrijk en Italië. Bij de schatting van hun investeringswaarde wordt rekening gehouden met de toepasselijke overdrachts- en beroepskosten.

⁵⁵ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op 30 juni 2026 van 1,16062 GBP/EUR.

⁵⁶ De grondreserve wordt niet meer geboekt als een aparte categorie maar is nu opgenomen onder 'ontwikkelingsprojecten'. De presentatie van de cijfers van 2025 werd eveneens aangepast om de vergelijkbaarheid te vergemakkelijken.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

V. Verkorte geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde resultatenrekening

1.1. Jaar-op-jaar vergelijking⁵⁷

(x 1.000 €)		Toelichting	30/06/2026	30/06/2025
I.	Huurlinkkomsten		292.313	180.844
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		170	0
III.	Met verhuur verbonden kosten		821	-221
Nettohuurresultaat			293.304	180.623
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		105	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		11.868	4.856
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-65	0
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		-11.893	-4.847
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		100	211
Vastgoedresultaat			293.419	180.843
IX.	Technische kosten		-2.787	-1.296
X.	Commerciële kosten		-1.602	-4
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-275	-21
XII.	Beheerkosten vastgoed		-12.709	-3.404
XIII.	Andere vastgoedkosten		-973	-778
Vastgoedkosten			-18.346	-5.503
Operationeel vastgoedresultaat			275.073	175.340
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		-21.243	-18.558
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		278	-321
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			254.108	156.461
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		1.185	-11.937
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		25.703	24.846
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		302.172	0
Operationeel resultaat			583.168	169.370
XX.	Financiële opbrengsten		3.774	801
XXI.	Netto-interestkosten		-35.495	-25.012
XXII.	Andere financiële kosten		-5.766	-2.924
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	-580	-12.221
Financieel resultaat			-38.067	-39.356
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		-2.166	-40
Resultaat voor belastingen			542.935	129.974
XXV.	Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen		-20.132	-16.369
XXVI.	Exit taks		6	-199
Belastingen			-20.126	-16.568
Nettoresultaat			522.809	113.406
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen			13.240	268
Aandeelhouders van de groep			509.569	113.138
Gewoon resultaat per aandeel (€)		8	7.28	2.38
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		8	7.28	2.38

⁵⁷ De voornaamste reden voor de variaties in de geconsolideerde resultatenrekening is de integratie van Cofinimmo.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

1.2. Reconciliatie van de geconsolideerde resultatenrekening

De onderstaande tabel maakt geen deel uit van de verkorte geconsolideerde jaarrekening en wordt enkel ter informatie verstrekt.

Situatie op 30 juni 2026 (x 1.000 €)		Toelichting	Aedifica (zelfstandig)	Cofinimmo (zelfstandig)	Badwill ⁵⁸	Afschaffing van ICO's en minderheids belangen	Combinatie entiteit
I.	Huurinkomsten		183.251	109.205	0	-143	292.313
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	170	0	0	170
III.	Met verhuur verbonden kosten		3	818	0	0	821
Nettohuurresultaat			183.254	110.193	0	-143	293.304
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	105	0	0	105
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		5.518	6.378	0	-28	11.868
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	-65	0	0	-65
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen		-5.514	-6.379	0	0	-11.893
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		330	-230	0	0	100
Vastgoedresultaat			183.588	110.002	0	-171	293.419
IX.	Technische kosten		-1.538	-1.249	0	0	-2.787
X.	Commerciële kosten		-46	-1.556	0	0	-1.602
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-43	-232	0	0	-275
XII.	Beheerkosten vastgoed		-4.429	-8.280	0	0	-12.709
XIII.	Andere vastgoedkosten		-940	-33	0	0	-973
Vastgoedkosten			-6.996	-11.350	0	0	-18.346
Operationeel vastgoedresultaat			176.592	98.652	0	-171	275.073
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		-17.800	-3.609	0	166	-21.243
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten		278	0	0	0	278
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			159.070	95.043	0	-5	254.108
XVI.	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen		135	1.050	0	0	1.185
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		39.668	-13.965	0	0	25.703
XIX.	Ander portefeuilleresultaat		-1.586	-3.742	307.500	0	302.172
Operationeel resultaat			197.287	78.386	307.500	-5	583.168
XX.	Financiële opbrengsten		708	3.080	0	-14	3.774
XXI.	Netto-interestkosten		-25.376	-10.138	0	19	-35.495
XXII.	Andere financiële kosten		-3.366	-2.400	0	0	-5.766
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	1.721	-2.301	0	0	-580
Financieel resultaat			-26.313	-11.759	0	5	-38.067
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		-732	-1.434	0	0	-2.166
Resultaat voor belastingen			170.242	65.193	307.500	0	542.935
XXV.	Vennootschapsbelasting		-16.653	-3.479	0	0	-20.132
XXVI.	Exit taks		6	0	0	0	6
Belastingen			-16.647	-3.479	0	0	-20.126
Nettoresultaat			153.595	61.714	307.500	0	522.809
Toerekenbaar aan:							
	Minderheidsbelangen		589	4.019	-1.758	10.390	13.240
Aandeelhouders van de groep			153.006	57.694	309.259	-10.390	509.569
Gewoon resultaat per aandeel (€)			8				7,28
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			8				7,28

⁵⁸ Inclusief PPA-afschrijving.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
I. Nettoresultaat	522.809	113.406
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	212	271
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit ²	11.711	-23.612
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ³	-364	-813
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	534.368	89.252
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	13.240	268
Aandeelhouders van de groep	521.128	88.984

1. Komt overeen met 'Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)', zoals uiteengezet in toelichting 7.
2. Komt hoofdzakelijk overeen met de jaarmutatie van de reserve 'g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten' voor GBP, en voor SEK tot FY2025.
3. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit afdekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 7).

3. Geconsolideerde balans⁵⁹

ACTIVA	Toelichting	30/06/2026	31/12/2025
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		59.748	59.748
B. Immateriële vaste activa		1.765	589
C. Vastgoedbeleggingen	4	12.431.802	6.215.599
D. Andere materiële vaste activa		5.752	3.461
E. Financiële vaste activa		103.749	40.912
F. Vorderingen financiële leasing		181.576	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		10.219	883
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		35.157	22.049
Totaal vaste activa		12.829.768	6.343.241
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	45.805	69.622
B. Financiële vlottende activa		2.430	0
C. Vorderingen financiële leasing		4.973	0
D. Handelsvorderingen		66.141	17.469
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		31.272	9.074
F. Kas en kasequivalenten		55.611	21.952
G. Overlopende rekeningen actief		47.085	15.765
Totaal vlottende activa		253.317	133.882
TOTAAL ACTIVA		13.083.085	6.477.123

⁵⁹ De voornaamste reden voor de variaties in de geconsolideerde balans is de integratie van Cofinimmo. Het huidige deel van de toegestane afdekkingen onder L.II.C.a is niet aangepast per 31/12/2025 om de vergelijking met de gepubliceerde cijfers mogelijk te maken.



Halfjaarlijks financieel verslag **Gereguleerde informatie**

1 september 2026 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA		Toelichting	30/06/2026	31/12/2025
(x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				
A.	Kapitaal	5	2.123.912	1.203.638
B.	Uitgiftepremies		3.364.594	1.719.001
C.	Reserves		418.339	496.627
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		451.980	398.579
	d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		1.083	1.234
	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		82.686	44.949
	f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		185	82
	g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		6.594	-4.730
	h. Reserve voor eigen aandelen		-409	-49
	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-363	-363
	k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-156.945	-84.884
	m. Andere reserves		1.418	0
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		26.591	135.817
	o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode		5.519	5.992
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		509.569	244.434
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			6.416.414	3.663.700
II. Minderheidsbelangen			799.508	5.605
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			7.215.922	3.669.305
PASSIVA				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen		26.364	0
B.	Langlopende financiële schulden	6	3.464.040	1.933.720
	a. Kredietinstellingen		1.734.454	1.142.383
	c. Andere		1.729.586	791.337
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		135.969	95.577
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	7.911	6.963
	b. Andere		128.058	88.614
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		238.903	159.603
Totaal langlopende verplichtingen			3.865.276	2.188.900
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	6	1.791.836	551.287
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		591.336	67.287
	c. Andere		1.200.500	484.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	3.615	3.191
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		363	-
	b. Andere		3.252	3.191
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		156.499	47.434
	a. Exit taks		70	82
	b. Andere		156.429	47.352
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen		49.937	17.006
Totaal kortlopende verplichtingen			2.001.887	618.918
TOTAAL PASSIVA			5.867.163	2.807.818
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA			13.083.085	6.477.123



1 september 2026 – vóór opening van de markten

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	509.569	113.138
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-309.927	-2.692
Belastingen	9.118	12.611
Afschrijvingen en waardeverminderingen	237	1.476
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van ontwikkelingsprojecten (+/-)	-25.703	-24.846
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	580	12.221
Afschrijving van goodwill, afschrijving PPA en badwill	-307.500	0
Andere aanpassingen voor niet-geldelijke posten	13.341	-4.154
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-1.185	11.937
Financieel resultaat	37.681	27.135
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-43.103	-18.396
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	-5.038	21.317
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	187.997	152.439
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ¹	24.860	-38.237
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en ontwikkelingsprojecten	-5.435	-183
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa	281	-223
Ontwikkelingsprojecten kosten	-96.691	-38.358
Verkoop van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen	27.583	112.796
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-2.777	1
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-52.179	35.796
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ²	-27.588	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-380.240	-185.475
Nettovariatie van bankkredietlijnen	342.468	68.190
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-585	-376
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-36.213	-27.268
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	-102.159	-144.929
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	33.659	43.306
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	21.952	18.451
Totale kasstroom van de periode	33.659	43.306
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	55.611	61.757

1. Geen kasvergoeding werd betaald voor de aankoop van de vastgoedvennootschappen. De kas- en kasequivalenten verworven door de overname van Cofinimmo bedraagt 24.860 k€ (zie toelichting 15).
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2025	Kapitaal- verhoging in specien ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Toerekening aan resultaat van minderheids- belangen	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ²	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschil	31/12/2025
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	515.505	0	0	0	410	-38.675	19.385	0	0	2	496.627
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	364.698	0	0	0	0	0	25.287	8.349	245	0	398.579
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.708	0	0	0	0	-474	0	0	0	0	1.234
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	62.735	0	0	0	0	0	-17.785	0	0	-1	44.949
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	58	0	0	0	0	0	24	0	0	0	82
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	33.471	0	0	0	0	-38.201	0	0	0	0	-4.730
h. Reserve voor eigen aandelen	-459	0	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-88.576	0	0	0	0	0	3.692	0	0	0	-84.884
m. Andere reserves	-669	0	0	0	0	0	669	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.099	0	0	0	0	0	8.311	-8.349	-245	1	135.817
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	6.803	0	0	0	0	0	-813	0	0	2	5.992
Resultaat van het boekjaar	204.831	0	0	0	0	244.434	-204.831	0	0	0	244.434
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	3.642.975	0	0	0	410	205.759	-185.446	0	0	2	3.663.700
Minderheidsbelangen	5.122	0	0	0	0	686	0	0	0	-203	5.605
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.648.097	0	0	0	410	206.445	-185.446	0	0	-201	3.669.305

- Voor meer details, zie toelichting 5 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening in dit halfjaarlijks financieel verslag en sectie 1.3.3 'Eigen vermogen' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarverslag 2025.
- Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investerings en desinvesteringen in 2025' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarverslag 2025.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

(x 1.000 €)	01/01/2026	Kapitaalverhoging in speciën ¹	Kapitaalverhoging in natura ¹	Toerekening aan resultaat van minderheidsbelangen	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ²	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondingsverschil	30/06/2026
Kapitaal	1.203.638	-27.586	947.860	0	0	0	0	0	0	-1	2.123.912
Uitgiftepremies	1.719.001	0	1.645.593	0	0	0	0	0	0	0	3.364.594
Reserves	496.627	0	0	0	0	11.559	-89.448	0	0	-399	418.339
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	398.579	0	-17.615	0	0	0	74.272	-2.986	0	-271	451.980
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.234	0	0	0	0	-152	0	0	0	1	1.083
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	44.949	0	46.787	0	0	0	-9.050	0	0	0	82.686
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva	82	0	0	0	0	0	103	0	0	0	185
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-4.730	0	-430	0	0	11.754	0	0	0	0	6.594
h. Reserve voor eigen aandelen	-49	0	-361	0	0	0	0	0	0	1	-409
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-84.884	0	-45.997	0	0	0	-26.065	0	0	1	-156.945
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	1.418	0	0	1.418
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	135.817	0	17.615	0	0	-43	-128.236	1.568	0	-131	26.591
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.992	0	0	0	0	0	-472	0	0	-1	5.519
Resultaat van het boekjaar	244.434	0	0	0	0	509.569	-244.434	0	0	0	509.569
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap	3.663.700	-27.586	2.593.454	0	0	521.128	-333.882	0	0	-400	6.416.414
Minderheidsbelangen	5.605	0	826.381	-32.478	0	0	0	0	0	0	799.508
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.669.305	-27.586	3.419.835	-32.478	0	521.128	-333.882	0	0	-400	7.215.922

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 2025, zie de tabel m.b.t het gecorrigeerde resultaat op pagina 186 van het jaarverslag 2025.
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 beheersverslag.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in het aanbieden van innovatief en duurzaam vastgoed dat beantwoordt aan de behoeften van zorgverleners en hun cliënten in heel Europa, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met een zorgvraag.

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

Aedifica NV (in de verkorte geconsolideerde jaarrekening de 'Vennootschap' of de 'Moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap met het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht (gereguleerde vastgoedvennootschap). De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 5 opgesomd. De zetel van de Vennootschap is geregistreerd als volgt: 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 2026 werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 31 augustus 2026.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

1. Grondslagen voor de opstelling van de rekening

De verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden van 1 januari 2026 tot 30 juni 2026. Hoewel deze financiële gegevens niet zijn geauditeerd, zijn ze wel onderworpen aan een beperkt controle door de auditor.

De verkorte geconsolideerde jaarrekening 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 2025. Ze 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 verkorte 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 afdekking (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap en deelnemingen in



1 september 2026 – vóór opening van de markten

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.

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 2026, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- Jaarlijkse Verbeteringen Volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2026);
- wijzigingen aan de normen IFRS 9 en IFRS 7 'Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit' (toepasbaar vanaf 1 januari 2026);
- wijzigingen aan de normen IFRS 9 en IFRS 7 betreffende de classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026).

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 23 juli 2026):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- IFRS-norm 18 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- IFRS 20 'Regulatory Assets and Regulatory Liabilities' (toepasbaar vanaf 1 januari 2029, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de norm IAS 28 'Fair Value Option for Investments in Associations and Joint Ventures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de norm IAS 21 'De gevolgen van wisselkoerswijzigingen' 'Gebrek aan inwisselbaarheid' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025);
- wijzigingen aan de norm IFRS 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).



1 september 2026 – vóór opening van de markten

2. Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen in de informatie over de grondslagen voor financiële verslaggeving

In het kader van de overname van Cofinimmo, heeft de Groep enkele nieuwe boekhoudkundige grondslagen voor posten in de resultatenrekening en de balans toegepast:

2.1 Financiële leasings als verhuurder

Voor elke huurovereenkomst, beoordeelt de Vennootschap of het gaat om een gewone verhuring of een financiële leasing, overeenkomstig IFRS 16. In de meeste gevallen gaat het om gewone huurovereenkomsten van vastgoedbeleggingen (of zelfs activa bestemd voor verkoop); in zeldzame gevallen gaat het om financiële leasings die in de balans worden opgenomen onder 'Financiële leasingvorderingen'.

2.2 Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijn-huurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

De inkomsten uit de overdracht van toekomstige huurgelden worden in mindering geboekt van de waarde van het betrokken gebouw. Dit resulteert in een 'verminderde waarde' wanneer de overdracht tegenstelbaar aan derden is. Deze vermindering wordt geleidelijk teruggenomen in lijn II van de resultatenrekening ('Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren') op basis van de rentevoet- en indexatievoorwaarden die van toepassing waren op het moment van de transactie. De variatie in de verminderde reële waarde van het gebouw wordt afzonderlijk geboekt onder rubriek XVIII. van de resultatenrekening. ('Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen').

2.3 Voorzieningen

Voorzieningen worden geboekt overeenkomstig IAS 37 en omvatten contractuele voorzieningen met betrekking tot verlieslatende contracten, met name met betrekking tot verbintenissen inzake onderhoud en werkzaamheden ten aanzien van de huurders en juridische voorzieningen voor mogelijke verbintenissen ten aanzien van huurders of derden. Juridische voorzieningen komen overeen met de verminderde waarde van toekomstige betalingen die de raad van bestuur als waarschijnlijk acht.

3. Verwachte impact van IFRS 18

Op basis van de gepubliceerde informatie en onze analyse tot op heden, worden er geen significante wijzigingen verwacht in de aard van de posten in onze resultatenrekening volgens de huidige EPRA-richtlijnen, aangezien de bedrijfsactiviteiten voornamelijk gericht zijn op het verwerven van vastgoedactiva en het innen van huurgelden. De belangrijkste wijziging die wordt voorzien is de manier waarop de wisselkoerseffecten zullen worden opgesplitst tussen de operationele en financiële activiteiten in de resultatenrekening.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 3: Operationele segmenten

Na de overname van Cofinimmo door Aedifica heeft de Groep de indeling van haar bedrijfssegmenten opnieuw tegen het licht gehouden, rekening houdend met de activiteiten van de uitgebreide Groep en de manier waarop de prestaties intern worden opgevolgd en beheerd.

Vóór de overname richtte Aedifica zich uitsluitend op zorgvastgoed. Sinds het boekjaar dat op 1 juli 2019 inging, worden de zorgvastgoedactiviteiten van Aedifica geografisch per land gerapporteerd. Die segmentatie weerspiegelt de geografische markten waarin Aedifica actief is en sluit aan bij de organisatie en de interne rapportering van de Groep die gebruikt wordt voor de beoordeling van de prestaties en de operationele besluitvorming.

De portefeuille van Cofinimmo omvatte zorgvastgoed dat op gelijkaardige manier geografische beheerd en opgevolgd werd, evenals twee andere activiteiten los van zorgvastgoed: kantoren en distributienetten. De overname vereiste daarom een aangepaste beoordeling van de bedrijfssegmenten van de gecombineerde Groep.

De bepaling van de bedrijfssegmenten van de gecombineerde Groep is voornamelijk gebaseerd op de interne organisatie en het beheersverslag van de uitgebreide Groep, en niet uitsluitend op de historische externe verslaggeving van Aedifica of Cofinimmo.

- Zorgvastgoedactiviteiten

Vóór de overname omvatten de activiteiten van Aedifica uitsluitend zorgvastgoed dat geografisch per land werd beheerd en gerapporteerd.

De zorgvastgoedactiviteiten van Cofinimmo zijn gelijkaardig aan de bestaande zorgvastgoedactiviteiten van Aedifica. Na de overname werden deze activiteiten geïntegreerd in de zorgvastgoedactiviteiten van de Groep en worden ze intern verder opgevolgd per land. De overname heeft derhalve geen verandering gebracht in de onderliggende beheersaanpak van de zorgvastgoedportefeuille. Geografie blijft de relevante basis waarop het management de prestaties van de zorgvastgoedactiviteiten opvolgt, de respectieve markten beoordeelt en operationele en investeringsbeslissingen neemt.

Bijgevolg werd het passend geacht de bestaande segmentatie per land van de Groep te handhaven, waarbij de zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in de bestaande geografische segmenten werd opgenomen.

- Kantoren en distributienetten

Naast het zorgvastgoed introduceerde de Cofinimmo-overname twee activiteiten die losstaan van de zorgvastgoedactiviteiten van de Groep: kantoren en distributienetten.

Deze activiteiten hebben andere kenmerken dan zorgvastgoed, onder meer op het vlak van de aard van de panden, het huurdersbestand, de onderliggende marktdynamiek en het operationeel beheer. Belangrijker nog, kantoren en distributienetten blijven apart geïdentificeerd en opgevolgd in het interne beheersverslag van de gecombineerde Groep. Hun prestaties worden voor management- en besluitvormingsdoeleinden los van de zorgvastgoedactiviteiten beoordeeld.

Daarom werd het passend geacht om kantoren en distributienetten als aparte segmenten te handhaven, in plaats van deze activiteiten op te nemen in de geografische zorgvastgoedsegmenten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

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

(x 1.000 €)	30/06/2026										Kantoren	Distributie- netten	Niet toewijsbaar	Totaal
	Zorgvastgoed													
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal				
SECTORAAL RESULTAAT														
I. Huurinkomsten	65.284	49.091	31.515	42.992	38.422	14.204	7.495	13.536	3.752	266.291	15.378	10.644	-	292.313
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170	-	-	170
III. Met verhuur verbonden kosten	650	180	-14	-	20	-	-	-	-	836	-13	-2	-	821
Nettohuurresultaat	65.934	49.271	31.501	42.992	38.442	14.204	7.495	13.536	3.752	267.127	15.535	10.642	-	293.304
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105	-	-	105
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	139	4.089	1.381	774	942	24	122	587	45	8.103	3.369	396	-	11.868
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-7	-	-	-	-	-	-	-7	-58	-	-	-65
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-168	-4.101	-1.401	-783	-897	-24	-122	-587	-45	-8.128	-3.369	-396	-	-11.893
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-13	-304	-129	2	406	0	-12	-54	3	-101	136	65	-	100
Vastgoedresultaat	65.892	48.955	31.345	42.985	38.893	14.204	7.483	13.482	3.755	266.994	15.718	10.707	-	293.419
IX. Technische kosten	-57	-1.201	-867	-7	-261	-11	-4	-7	-	-2.415	-27	-345	-	-2.787
X. Commerciële kosten	-121	-445	-185	-3	-297	-2	-42	-99	-41	-1.235	-167	-200	-	-1.602
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-113	-	-	-44	-	-	-31	-	-188	-79	-8	-	-275
XII. Beheerkosten vastgoed	-799	-2.394	-1.194	-1.510	-91	-353	-364	-491	-247	-7.443	-819	-347	-4.100	-12.709
XIII. Andere vastgoedkosten	-	236	-236	-	-710	-	31	-18	-283	-980	41	-34	-	-973
Vastgoedkosten	-977	-3.917	-2.482	-1.520	-1.403	-366	-379	-646	-571	-12.261	-1.051	-934	-4.100	-18.346
Operationeel vastgoedresultaat	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-4.100	275.073
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-21.243	-21.243
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	278
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-25.065	254.108
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN														
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.783.967	2.078.950	1.197.630	1.313.985	1.429.690	549.545	429.771	660.910	215.910	10.660.358	874.379	467.905	-	12.002.642
Ontwikkelingsprojecten	31.657	72.800	-	31.503	69.590	26.530	67.450	-	-	299.530	44.539	6.496	-	350.565
Gebruiksrechten van gronden	-	3.246	-	-	75.349	-	-	-	-	78.595	-	-	-	78.595
Vastgoedbeleggingen														12.431.802
Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	42.455	-	-	-	3.350	-	45.805	-	-	-	45.805
Andere activa ¹	35.157	-	-	-	59.748	-	-	-	-	94.905	-	-	510.573	605.478
Totaal activa														13.083.085
Eigen vermogen														
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.416.414	6.416.414
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	799.508	799.508
Passiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.867.163	5.867.163
Totaal van het eigen vermogen en passiva														13.083.085
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ²	6,0%	5,7%	6,3%	6,4%	6,0%	5,7%	5,5%	6,6%	5,7%	6,0%	6,3%	7,4%	-	6,1%

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

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

(x 1.000 €)	30/06/2025										Kantoren	Distributie- netten	Niet toewijsbaar	Totaal
	Zorgvastgoed													
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal				
SECTORAAL RESULTAAT														
I. Huurinkomsten	36.286	32.236	20.602	45.084	34.698	11.852	86	-	-	180.844	-	-	-	180.844
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	-15	-220	-185	320	29	-	-150	-	-	-221	-	-	-	-221
Nettohuurresultaat	36.271	32.016	20.417	45.404	34.727	11.852	-64	-	-	180.623	-	-	-	180.623
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-87	2.942	686	799	510	6	-	-	-	4.856	-	-	-	4.856
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	90	-2.937	-690	-799	-508	-3	-	-	-	-4.847	-	-	-	-4.847
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-	-9	-25	-	245	-	-	-	-	211	-	-	-	211
Vastgoedresultaat	36.274	32.012	20.388	45.404	34.974	11.855	-64	-	-	180.843	-	-	-	180.843
IX. Technische kosten	-95	-190	-553	-122	-327	-9	-	-	-	-1.296	-	-	-	-1.296
X. Commerciële kosten	-	-	-4	-	-	-	-	-	-	-4	-	-	-	-4
XI. Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-	-9	-1	-	-11	-	-	-	-	-21	-	-	-	-21
XII. Beheerkosten vastgoed	-443	-1.068	-411	-1.205	-22	-215	-40	-	-	-3.404	-	-	-	-3.404
XIII. Andere vastgoedkosten	93	-10	-221	-	-637	-	-3	-	-	-778	-	-	-	-778
Vastgoedkosten	-445	-1.277	-1.190	-1.327	-997	-224	-43	-	-	-5.503	-	-	-	-5.503
Operationeel vastgoedresultaat	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-	175.340
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18.558	-18.558
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-321	-321
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-18.879	156.461
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN														
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.256.638	1.163.080	659.620	1.181.454	1.206.260	428.447	14.078	-	-	5.909.577	-	-	-	5.909.577
Ontwikkelingsprojecten	3.506	14.100	-	12.071	24.970	15.113	14.190	-	-	83.950	-	-	-	83.950
Gebruiksrechten van gronden	-	3.302	-	-	75.305	-	-	-	-	78.607	-	-	-	78.607
Vastgoedbeleggingen														6.072.134
Activa bestemd voor verkoop	-	3.730	15.560	73.075	-	-	-	-	-	92.365	-	-	-	92.365
Andere activa ¹	27.004	-	-	-	87.363	-	-	-	-	114.367	-	-	157.566	271.933
Totaal activa														6.436.432
Eigen vermogen														
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.546.924	3.546.924
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.361	5.361
Passiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.884.147	2.884.147
Totaal van het eigen vermogen en passiva														6.436.432
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ²	5,8%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	5,6%	5,7%	-	-	6,0%	-	-	-	6,0%

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

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

De bedrijfsactiviteiten van de Groep zijn niet onderhevig aan noemenswaardige seizoenschommelingen. Mits de samenstelling van de portefeuille van vastgoedbeleggingen stabiel blijft, worden de huurinkomsten en de onderliggende bedrijfsresultaten gelijkmatig over het boekjaar verdeeld.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.002.642	6.022.722
+ Activa bestemd voor verkoop	45.805	69.622
+ Gebruiksrechten van gronden	78.595	78.920
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	12.127.042	6.171.264
+ Ontwikkelingsprojecten ¹	350.565	113.957
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	12.477.607	6.285.221

¹ De grondreserve (64.536 k€) wordt niet langer als afzonderlijke categorie weergegeven, maar valt nu onder 'ontwikkelingsprojecten'. Ook de weergave van de cijfers voor 2025 (grondreserve: 11.606 k€) is aangepast om de vergelijkbaarheid te vergemakkelijken.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de activa in de balans) bedragen 45,8 miljoen € op 30 juni 2026. Het betreft acht zorglocaties in het Verenigd Koninkrijk en één zorglocatie in Frankrijk die niet langer als strategische activa worden beschouwd.

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

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Ontwikkelingsprojecten	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2025	5.935.278	108.644	6.043.922
Verwervingen	79.717	8.578	88.295
Verkoop	-145.417	-	-145.417
Geactiveerde interestlasten	-	1.929	1.929
Geactiveerde ontwikkelingskosten	64	827	891
Andere geactiveerde kosten	9.242	87.488	96.730
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	4.047	-	4.047
In exploitatie opgenomen	99.261	-99.261	-
Variatie in de reële waarde	70.754	6.774	77.528
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-60.808	-1.022	-61.830
Activa bestemd voor verkoop	30.584	-	30.584
BOEKWAARDE OP 31/12/2025	6.022.722	113.957	6.136.679
BOEKWAARDE OP 01/01/2026	6.022.722	113.957	6.136.679
Verwervingen ¹	5.846.059	229.012	6.075.071
Verkoop	-25.925	-473	-26.398
Geactiveerde interestlasten	-	1.895	1.895
Geactiveerde ontwikkelingskosten	246	747	993
Andere geactiveerde kosten	27.679	69.021	96.700
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	902	-	902
In exploitatie opgenomen	65.487	-65.487	-
Variatie in de reële waarde	25.153	1.645	26.798
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	16.502	248	16.750
Activa bestemd voor verkoop	23.817	-	23.817
BOEKWAARDE OP 30/06/2026	12.002.642	350.565	12.353.207

De andere geactiveerde kosten, in totaal 96.700 k€, omvatten reguliere capex-werken en opbrengsten uit bestaande vastgoedbeleggingen, alsook investeringsuitgaven en bijkomende kosten voor ontwikkelingsprojecten.



1 september 2026 – 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 en ontwikkelingsprojecten' 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 €)		30/06/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			
	Vastgoed tegen contanten	-	41.622
	Vastgoed tegen aandelen	-	-
	Vennootschappen tegen contanten	-	38.095
	Vennootschappen tegen aandelen	5.846.059	-
Ontwikkelingsprojecten			
	Vastgoed tegen contanten	5.435	4.951
	Vastgoed tegen aandelen	-	-
	Vennootschappen tegen contanten	-	3.627
	Vennootschappen tegen aandelen	223.577	-
TOTAAL		6.075.071	88.295

Het belangrijkste onderdeel is de overname van de Cofinimmo-groep onder 'vennootschappen tegen aandelen' voor een bedrag van 5.846.059 k€, zie ook toelichting 15 over Bedrijfscombinaties.

Het bedrag van 5.435 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en ontwikkelingsprojecten' omvat de som van het in contanten betaald vastgoed. Het bedrag van 24.860 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat de som van de in contanten betaalde vennootschappen en van de contanten en kasequivalenten die via de aankoop werden verworven (24.860 k€).

Voor een gedetailleerde beschrijving van de waarderingsmethode die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen werd toegepast, wordt verwezen naar Toelichting 21 'Vastgoedbeleggingen' in de jaarrekening van het jaarverslag 2025. Dezelfde waarderingsregels werden toegepast voor de volledige groep (inclusief de verworven Cofinimmo-activa).



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 5: Eigen vermogen

Met het oog op het creëren van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV⁶⁰ heeft Aedifica haar ruilbod op Cofinimmo met succes afgerond, waarbij 79,57% van de aandelen werd verworven. Vervolgens heeft Aedifica op 1 juli 2026 de juridische fusie door opsorping van Cofinimmo voltooid, wat leidde tot het schrappen van Cofinimmo's beursnotering op Euronext Brussels. Na deze transacties is het totale aantal aandelen van Aedifica gestegen tot ca. 92,6 miljoen, waarbij het aandelenkapitaal 2,4 miljard € bedroeg.

In die context heeft Aedifica één kapitaalverhoging uitgevoerd in de eerste helft van 2026⁶¹:

- 10 maart 2026: kapitaalverhoging van ca. 2,7 miljard € (inclusief aandelenpremie) met uitgifte van 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen in het kader van een succesvol ruilbod op Cofinimmo.

Volgens de notariële akte bestaat de waarde van de kapitaalverhoging uit een bedrag dat gelijk is aan de huidige exacte fractiewaarde van de bestaande aandelen van de Vennootschap (d.w.z. afgerond op 26,39 € per aandeel), vermenigvuldigd met het totale aantal uitgegeven nieuwe aandelen. Het bedraagt 947.860 k€, en wordt geboekt op de rekening 'Kapitaal'. Het verschil met de uitgifteprijs – de prijs per aandeel van de gewone Aedifica-aandelen op 10 maart (d.w.z. 72,20 € per aandeel, in totaal 1.645.593 k€) – wordt geboekt op de 'aandelenpremie'-rekening. De kapitaalverhogingskosten worden in mindering gebracht op de 'kapitaal'-rekening. Dit zijn de bedragen vóór aftrek van de kosten voor het ophalen van kapitaal.

Daarnaast heeft Aedifica op 1 juli 2026 een bijkomende kapitaalverhoging van 669,3 miljoen € (inclusief aandelenpremie) doorgevoerd met de uitgifte van 9.162.060 nieuwe aandelen in het kader van de juridische fusie met Cofinimmo⁶¹.

Sinds het begin van het boekjaar evolueerde het kapitaal als volgt:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742
Kapitaalverhoging van 10 maart 2026 (in het kader van het ruilbod op Cofinimmo)	35.920.425	947.860
Situatie op 30 juni 2026	83.470.544	2.202.603

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met IFRS, voorgesteld na aftrek van die kosten). Na aftrek van die kosten, bedraagt het kapitaal 2.123.912 k€.

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die op 30 juni 2026 meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen gemeld door de betrokken aandeelhouders op datum van de kennisgeving). Transparantiekennisgevingen en controleteksten kunnen op Aedifica's website geraadpleegd worden. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float van Aedifica 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in #)	Datum van drempeloverschrijding	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	4.829.214	12/03/2026	5,79
Stichting Pensioenfonds ABP ⁶²	4.281.807	02/06/2026	5,13
Andere < 5%			89,08
Totaal			100,00

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

⁶⁰ Zie sectie 2.4 van het tussentijds beheersverslag voor meer details.

⁶¹ Zie sectie 3.3 van het tussentijds beheersverslag voor meer details.

⁶² De meest recente transparantiekennisgeving van Stichting Pensioenfonds ABP dateert van 1 juli 2026. In deze kennisgeving verklaart Stichting Pensioenfonds ABP dat het 4.411.528 stemrechten (4,76%) heeft.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Op 30 juni 2026 bezit Aedifica NV 855 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen⁶³, 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 naar beneden afgerond 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 naar beneden afgerond 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 naar beneden afgerond tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen door 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 door 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 2026 bedraagt het resterende saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 1.101.301.334,54 € voor kapitaalverhogingen door 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) 440.520.533,82 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 220.260.266,91 € voor a. kapitaalverhogingen door inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 2.202.602.669,09 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

⁶³ De buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 heeft de machtiging betreffende het toegestaan kapitaal verlengd.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden⁶⁴

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Langlopende financiële schulden	3.464.040	1.933.720
Bankinstellingen	1.734.454	1.142.383
Andere	1.729.586	791.337
Kortlopende financiële schulden	1.791.836	551.287
Bankinstellingen	591.336	67.287
Andere	1.200.500	484.000
TOTAAL	5.255.876	2.485.007

De indeling tussen de kortlopende en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldatum van de kredietlijnen waarop de trekkingen plaatsvinden, en niet op de vervaldatum van de trekkingen zelf. De kort- en langlopende financiële schulden (30 juni 2026: 5.256 miljoen €) vertegenwoordigen de schuld tegen geamortiseerde kostprijs en omvatten de PPA-aanpassingen (79 miljoen €). Op 30 juni 2026 bedraagt de schuld tegen nominale waarde 5.345 miljoen €.

Aedifica beschikt op 30 juni 2026 over **toegezegde kredietfaciliteiten** ten bedrage van 4.900 miljoen €, verleend door 28 banken en een institutionele belegger.

- Aedifica kan, afhankelijk van haar financieringsbehoeften, 4.726 miljoen € opnemen uit kredieten met vlottende rente in euro's of Britse pond en geïndexeerd aan de EURIBOR of SONIA op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en de andere gebruikelijke voorwaarden gerespecteerd worden. Van deze kredietlijnen werden 272 miljoen € en 1.673 miljoen € rechtstreeks aangegaan door respectievelijk Hoivatilat Oyj en Cofinimmo NV en haar dochtervennootschappen. Deze laatste werden in de Groep geïntegreerd na het succesvolle ruilbod van 10 maart 2026. De meeste van deze kredieten zijn bilateraal, met uitzondering van een gesyndiceerd krediet van 290 miljoen € aangegaan door Cofinimmo NV en het eerste gesyndiceerde krediet van Aedifica dat op 29 juni 2026 werd ondertekend. Dit laatste is een krediet van 620 miljoen € met een initiële looptijd van vijf jaar, twee verlengingsopties van elk één jaar en een accordeonoptie tot 100 miljoen €.
- Aedifica beschikt ook over investeringsleningen waarvan sommige met vaste rente voor een totaalbedrag van 137 miljoen € en andere met vlottende rente voor een totaalbedrag van 38 miljoen €.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een **thesauriebewijzenprogramma**. Op 16 juni 2026 werd het maximum ervan opgetrokken met 900 miljoen € (van 600 miljoen € tot 1.500 miljoen €) met het oog op de fusie door opslorping van Cofinimmo door Aedifica op 1 juli 2026. Na de juridische fusie zullen geen nieuwe emissies in het kader van het thesauriebewijzenprogramma van Cofinimmo meer plaatsvinden. Hoivatilat Oyj geeft eveneens in eigen naam kortlopende thesauriebewijzen uit.

Op 30 juni 2026 bedroeg het uitstaande bedrag van de **kortlopende** thesauriebewijzen 1.083 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden'). Het volledige bedrag van het uitgegeven kortlopende thesauriebewijzen wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de toegezegde langlopende kredietlijnen.

Zowel Aedifica als Cofinimmo gaven eveneens **langlopende** thesauriebewijzen uit in het kader van hun respectieve programma's. Op 30 juni 2026 bedroeg het totale uitstaande bedrag van de langlopende thesauriebewijzen 153 miljoen €, waarvan 87 miljoen € uitgegeven door Aedifica NV en 66 miljoen € door Cofinimmo NV. Deze bedragen worden, afhankelijk van hun vervaldatum, opgenomen in de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden' of in de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden'.

⁶⁴ Zie toelichting 15 voor meer informatie over de bijdrage van Cofinimmo aan de balans van de Groep na de overname.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Bovendien heeft Aedifica NV in 2021 met succes een obligatie ('**USPP**') van 180 miljoen £ uitgegeven 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%.

Zowel Aedifica NV als Cofinimmo NV hebben eveneens openbare obligaties uitgegeven:

ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen €)	Looptijd (jaren)	Datum van uitgifte	Vervaldatum	Coupon (%)
BE0002267368	70	10	26/10/2016	26/10/2026	1,700%
BE6325493268	500	10	02/12/2020	02/12/2030	0,875%
BE6330288687	500	10	09/09/2021	09/09/2031	0,750%
BE0002838192	500	6	24/01/2022	24/01/2028	1,000%

De schulden op lange termijn die in het kader van Aedifica's en Cofinimmo's Sustainable Finance Framework werden aangegaan of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 4.155 miljoen € (61% van de toegezegde langlopende kredieten), waarvan 2.517 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2026. Bovendien zijn alle door Cofinimmo uitgegeven kortlopende thesauriebewijzen (30 juni 2026: 587 miljoen €) duurzaam, net als het gedeelte van de kortlopende thesauriebewijzen die Aedifica uitgaf na de update van haar thesauriebewijzenprogramma (30 juni 2026: 77 miljoen €). Daarmee onderstreept de Groep de wens om de financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,9% dankzij de bestaande renteafdekkingen. Rekening houdend met de looptijd van de trekkingen, komt de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rente nagenoeg overeen met hun reële waarde (3.255 miljoen €). De renteafdekkingen worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (2.001 miljoen €) wordt geschat op 1.842 miljoen €.

Op 30 juni 2026 bedroeg de verhouding tussen de afgedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 2%, terwijl de verhouding tussen de bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 3% bedroeg.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2026 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen ²
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	122	112	1.003
31/12/2027	990	832	80
31/12/2028	1.643	1.184	-
31/12/2029	563	332	-
31/12/2030	1.452	932	-
31/12/2031	1.668	671	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	299	149	-
Totale schuld op 30 juni 2026	6.832	4.262	1.083

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Met inbegrip van kredietoverschrijding.

Op 30 juni 2026 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd 3,3 jaar voor de toegezegde financiële schuld van 6.832 miljoen €. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 2.570 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen en kredietoverschrijding bedraagt de beschikbare liquiditeit 1,487 miljoen €.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 7: Afdekkingsinstrumenten

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-afgedekte deel van haar leningen. Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica afdekkingen 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.

Na de succesvolle afronding van het ruilbod op Cofinimmo in maart 2026 zijn Cofinimmo's afdekkingen meegenomen in onderstaande tabel op 30 juni 2026.

Het wisselkoersrisico wordt gedeeltelijk afgedekt door leningen in Britse pond, 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 199,2 miljoen £ (zie toelichting 6).

1. Beheer van het renterisico

1.1 Algemeen kader

Alle afdekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS' en caps) 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 vormen, ongeacht hun boekhoudmethode, een economische afdekking tegen het renterisico. Alle afdekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 35 van het jaarlijks verslag 2025 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald aan de hand van de contante waarde van de geschatte verwachte cashflows op basis van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en het kredietrisico van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. Onderstaande tabellen geven een overzicht van de afdekkingsinstrumenten van de Vennootschap.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT Analyse op 31 december 2025	Referentiebedrag (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaar)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	688
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	2.576
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-369
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-383
IRS ¹	1.750 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	41
IRS ²	7.978 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.365
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.427
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	141
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	64
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	119
IRS ²	17.454 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.070
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.154
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	10.835
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.214
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	1
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-562
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	278
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,28	308
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,30	271
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,25	350
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.151
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	5.197
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	2.535
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	368
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-299
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	478
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-432
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	4	Nee	2,09	771
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	0,06	3.192
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-305
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	5	Nee	2,30	475
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	2,59	-458
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-719
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	5	Nee	2,37	374
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	843
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	1.009
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	975
TOTAAL ³	1.770.610 €						33.874

¹ Notioneel bedrag af te schrijven over de looptijd van de swap.

² Notioneel bedrag af te schrijven over de looptijd van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

³ Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT	Referentiebedrag (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaar)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
Analyse op 30 juni 2026							
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	591
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	2.425
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	33
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	39
IRS ¹	1.604 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	44
IRS ²	7.834 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.310
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.406
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	228
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	112
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	188
IRS ²	16.963 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-1.954
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.178
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	10.126
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.056
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-112
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	446
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,28	402
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,30	365
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,25	444
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.014
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	4.890
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	2.393
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	290
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-19
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	574
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-14
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,09	674
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.038
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	114
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,30	376
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-33
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-231
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,37	274
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	838
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	964
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	919
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	4	Nee	1,16	4.425
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	1,46	2.930
IRS	100.000 €	15/01/2025	1	4	Nee	0,72	4.230
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	0,46	2.440
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	0,44	2.466
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	2	Nee	0,77	2.548
IRS	100.000 €	17/01/2028	1	1	Nee	0,21	2.101
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	-0,05	6.134
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	0,17	2.812
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	0,17	2.810
IRS	100.000 €	15/01/2025	1	5	Nee	0,80	5.652
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	4	Nee	-0,08	4.322
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	4	Nee	-0,10	4.365
IRS	50.000 €	15/01/2023	1	5	Nee	0,14	1.760
IRS	150.000 €	15/01/2026	1	3	Nee	1,02	5.263
IRS	75.000 €	15/01/2026	1	4	Nee	2,51	-158
IRS	100.000 €	15/01/2026	1	1	Nee	2,49	-94
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	1	Nee	2,90	-159
IRS	50.000 €	15/01/2026	1	1	Nee	2,72	-110
IRS	50.000 €	15/01/2028	1	3	Nee	2,71	-274
IRS	75.000 €	15/01/2028	1	3	Nee	2,94	-899
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	2	Nee	2,66	-190
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	2	Nee	2,42	249
IRS	50.000 €	15/01/2028	1	1	Nee	2,33	40
IRS	75.000 €	15/01/2028	1	1	Nee	2,38	20
IRS	100.000 €	15/01/2028	1	3	Nee	2,25	732
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	3	Nee	2,07	1.451
IRS	100.000 €	15/01/2029	1	1	Nee	2,35	172
IRS	50.000 €	15/01/2029	1	3	Nee	2,64	-49
IRS	50.000 €	15/01/2029	1	3	Nee	2,43	230
IRS ³	-17.000 €	15/05/2022	1	7	Nee	1,48	-456
IRS	20.000 £	15/10/2021	1	5	Nee	0,61	217
TOTAAL ⁴	4.053.312 €						90.750

¹ Notioneel bedrag af te schrijven over de looptijd van de swap.

² Notioneel bedrag af te schrijven over de looptijd van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

³ De IRS ontvangt een vaste rente in plaats van de EURIBOR.

⁴ Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Het totale notioneel bedrag van 4.053 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 2.703 miljoen € aan IRS;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 1.350 miljoen € aan IRS.

De som van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+90.750 k€) wordt als volgt opgesplitst: 96.593 k€ wordt op lijn I.E. voor het vlottende deel en 2.430 k€ op lijn II.B. voor het vaste deel van de activa van de geconsolideerde balans vermeld, en 7.910 k€ op lijn I.C.a. voor het langlopende deel en 363 k€ op lijn II.C.a. voor het kortlopende deel van de passiva van de geconsolideerde balans.

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Variatie in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	1.234	1.708
Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	212	796
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit afdekkingsinstrumenten	-274	-1.090
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde afdekkingen	0	0
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen afdekkingen	-89	-180
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	1.083	1.234

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financieel resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de afgedekte schuld tussen 1 juli 2026 en 31 juli 2043.

Op 30 juni 2026 bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie in de reële waarde (verlies van 62 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast. Die derivaten zijn van 'niveau 2' (volgens IFRS 13p81). Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 30 juni 2026.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 72 k€ (31 december 2025: een verlies van 9.045 k€) die de variatie in de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, voorstelt. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81.

1.4. Gevoeligheid

De reële waarde van de afdekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2026 en 30 juni 2026. Dat leidde tot een verlies van 72 k€, geboekt in de resultatenrekening, en tot een verlies van 62 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting wordt toegepast overeenkomstig IFRS 9, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Als alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact van 161 k€ op het eigen vermogen hebben (188 k€ op 31 december 2025). Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben van ongeveer hetzelfde



1 september 2026 – vóór opening van de markten

bedrag. 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 8.138 k€ (3.766 k€ op 31 december 2025) op de resultatenrekening. Omgekeerd zou een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten een negatieve impact van vergelijkbare omvang hebben.

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle afdekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De afdekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische afdekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle afdekkingen zijn afgesloten in het kader van het financiële risicobeheer, beschreven in toelichting 35 van het jaarlijks verslag 2025. 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 2026 had Aedifica geen contracten voor afdekkingen lopen. In de eerste helft van 2026 hebben de kasstromen die voortvloeien uit Aedifica's externe schuld in Britse pond de nettokasstromen uit financiële inkomsten van intra-groepsleningen, andere intra-groepsopbrengsten en investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk gecompenseerd. Daarnaast werden in de eerste helft van 2026 enkele termijncontracten afgesloten en afgehandeld om de financiële opbrengsten uit intra-groep leningen verder af te dekken.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 8: Resultaat per aandeel

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

	30/06/2026	30/06/2025
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	509.569	113.138
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	69.975.578	47.550.119
Gewone EPS (in €)	7,28	2,38
Verwaterde EPS (in €)	7,28	2,38

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door IFRS (zie toelichting 16). 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 €)	30/06/2026	30/06/2025
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	509.569	113.138
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.703	-24.846
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.185	11.937
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	12.150	11.061
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	580	12.221
Afschrijving van goodwill, afschrijving PPA en badwill	-307.500	0
Aankoopkosten bij aandelentransacties en minderheidsbelangen in joint ventures	5.328	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA-correcties	2.277	-156
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-5.611	-35
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	189.905	123.320
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	69.975.578	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	2,71	2,59
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	2,71	2,59

De berekening volgens het door EPRA aanbevolen model is opgenomen in toelichting 16.8.1 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.

Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Op 30 juni 2026 bedroeg de nettoactiefwaarde (NAV) per aandeel 76,87 € (31 december 2025: 77,05 € per aandeel), gebaseerd op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

De IFRS-NAV per aandeel wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op afsluitingsdatum.

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de resultaatsbestemming. De nettoactiefwaarde van 77,05 € per aandeel op 31 december 2025 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2025) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat werd uitgekeerd in mei 2026.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en passiva

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van Aedifica's verbintenissen op 30 juni 2026. Een overzicht van de voorwaardelijke verplichtingen op 31 december 2025 wordt gegeven in toelichting 36 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks verslag 2025 (zie pagina 168).

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget ¹ (in miljoen €)
Alicante	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	5
Ashurst Park	UK	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	6
Belsele	BE	Renovatie	Lopend (forward funding)	2
Castellón de la Plana	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	13
Coham	BE	Uitbreiding & renovatie	Lopend (forward funding)	17
Córdoba	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	17
Crumlin	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	36
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	84
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	2
Finland – pipeline 'andere'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	17
Genepiën	BE	Bouw	Lopend (forward funding)	20
Gevita Residenz	DE	Acquisitie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	20
Homefield	UK	Acquisitie	Forward purchase	15
Kilcoole	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	25
Lavender Villa	UK	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	7
Limerick cancer centre	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	27
North-Rhine-Westphalia	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	44
Ourense	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	13
Oviedo	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	14
Palma de Mallorca	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	21
Santa Cruz de Tenerife	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	14
Seniorenquartier Gummersbach ³	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	29
Sevilla	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Sinnehiem ²	NL	Acquisitie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	13
St. Joseph's	UK	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	3
Stadtlohn ³	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	22
The Mount	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	16
TOTAAL				531

¹ De hieronder vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de Belgische wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomsten die aanleiding gaven tot de verbintenis). De cijfers in deze tabel zijn afgerond. Bedragen in GBP werden omgerekend naar EUR op basis van de wisselkoers van 30 juni 2026 (0,86161 EUR/GBP).

² Deze acquisitie werd reeds afgerond na 30 juni 2026 (zie sectie I.2.2).

³ Hoewel nog in aanbouw, leveren ontwikkelingsprojecten vaak reeds beperkte huurinkomsten op, met name voor de grondposities die al verworven zijn. Dit verklaart waarom de geschatte investeringswaarde verschilt van de eerder vernoemde waarden.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 12 mei 2026 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2025 goedgekeurd, zoals werd voorgesteld door de raad van bestuur. Er werd een brutodividend van 4,00 € (coupon nr. 36) uitgekeerd aan de aandeelhouders op 19 mei 2026. Het totale uitgekeerde bedrag bedroeg ca. 333,9 miljoen €. Na aftrek van de roerende voorheffing van 30%⁶⁵, bedroeg het totale nettodividend 2,80 € per aandeel.

Alle aandeelhouders van Cofinimmo die hun aandelen in het ruilbod (zie sectie 1.2.4) hebben aangeboden, kregen op 10 maart 2026 nieuwe Aedifica aandelen met coupon 36 aangehecht, die recht gaf op het volledig dividend van Aedifica voor 2025.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Betaaldatum	Brutodividend (€)	Nettodividend (€)	Dividend-gerechtigde aandelen
36	01/01/2025 – 31/12/2025	14/05/2026	19/05/2026	4,00	2,80	83.470.544

Toelichting 12: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op tot en met 31 augustus 2026, de afsluitingsdatum van dit verslag. Zie sectie 1.2.2 voor meer informatie over deze gebeurtenissen.

NAAM	Datum	Transactie	Land	Locatie
Juridische fusie door opslorping van Cofinimmo & kapitaalverhoging	01/07/2026	Afronding van de juridische fusie door opslorping van Cofinimmo; schrapping van Cofinimmo's beursnotering leidde automatisch tot de inwisseling van de resterende aandelen, wat resulteerde in de uitgifte van 9.162.060 nieuwe Aedifica-aandelen ⁶⁶	-	-
Parc Imstenrade	01/07/2026	Verkoop van een grond	NL	Heerlen
Rovaniemi Koivuoankatu	02/07/2026	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Rovaniemi
Salo Haukkalankuja	03/07/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Salo
Egmont I & II	06/07/2026	Verkoop van de naakte eigendom van twee kantoorgebouwen	BE	Brussel
Sinnehiem	13/07/2026	Afronding van een forward purchase	NL	Haulerwijk
Flatel	13/07/2026	Verkoop van een woonzorgcentrum	BE	Brussel
Salamanca Raimundo	14/07/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	ES	Salamanca
Beechwood Care Centre	23/07/2026	Acquisitie van een woonzorgcentrum	UK	Bridlington
Bowburn Manor	23/07/2026	Forward purchase van nieuw ontwikkelingsproject	UK	Durham
Acomb Manor	23/07/2026	Forward purchase van nieuw ontwikkelingsproject	UK	York
Jardines de Eztebe	23/07/2026	Acquisitie van een woonzorgcentrum	ES	Bilbao
Oulu Mäkituvantie	24/07/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Oulu
Nokia Pinsiöntie	29/07/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Nokia
Rovaniemi Kaamoskuja	17/08/2026	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Rovaniemi
Kokkola Kimalaisenpolku	31/08/2026	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Kokkola

⁶⁵ Sinds 1 januari 2026 bedraagt de roerende voorheffing op dividenden uitgekeerd door Aedifica 30%. Zie sectie 3.3 'Roerende voorheffing' van hoofdstuk 'Financial Review' van het jaarlijks verslag 2025 voor meer informatie.

⁶⁶ Het overeenkomstige saldo van de minderheidsbelangen ten bedrage van 717.088 k€ op de fusiedatum zal worden overgeboekt naar de reserves van de moedermaatschappij, wat resulteert in een fusieverschil.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (zoals bepaald door IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (7.721 k€ voor de eerste helft van 2026, tegenover 2.559 k€ voor de eerste helft van 2025).

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	2.849	2.411
Vergoedingen na uitdiensttreding	560	138
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	302	0
Ontslagvergoedingen	3.091	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	920	10
Totaal	7.721	2.559

Toelichting 14: Consolidatiekring

De volgende entiteiten werden in de eerste helft van 2026 opgenomen in de consolidatiekring:

- Cofinimmo NV⁶⁷
- Koy Hämeenlinnan Vanainkatu Oy
- Koy Oulun Mäkituvantie Oy
- Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Keinukatu 3
- Kiinteistö Oy Järvenpään Alhorinne 4
- Polaristone Co 7

De volgende entiteiten zijn in de eerste helft van 2026 uit de consolidatiekring verdwenen:

- AED GVBF 2 NV
- AED GVBF 3 NV
- AED GVBF 4 NV
- AED GVBF 5 NV
- AED GVBF 6 NV
- AED GVBF 7 NV
- AED GVBF 8 NV
- AED GVBF 9 NV
- AED GVBF 10 NV
- AED GVBF 11 NV
- BGP Congres⁶⁸
- BGP Hotel
- Gestone Co 12
- Gestone 16

⁶⁷ Met inbegrip van alle dochtervennootschappen die op 10 maart 2026 deel uitmaakten van de Cofinimmo-groep.

⁶⁸ De entiteit werd overgenomen in het kader van de overname van de Cofinimmo-groep en werd vervolgens tussen de overnamedatum en 30 juni 2026 uit de consolidatiekring verwijderd.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 15: Bedrijfscombinaties

Aedifica en Cofinimmo hebben hun krachten gebundeld om de toonaangevende zorgvastgoed-GVV in Europa te creëren. De combinatie van beide bedrijven werd gerealiseerd via een succesvol ruilbod, waarbij ongeveer 79,57% van de Cofinimmo-aandelen tijdens de eerste aanvaardingsperiode werd aangeboden (zie sectie I.2.4 voor meer details over de transactie). Bijgevolg is Aedifica de controlerende aandeelhouder van Cofinimmo geworden. De transactie werd op 10 maart 2026 van kracht door de uitgifte van 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen (zie sectie I.3.3 voor meer details over de kapitaalverhoging).

Belangrijkste voorwaarden van het ruilbod:

- Cofinimmo-aandeelhouders kregen 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen aangeboden voor elk Cofinimmo-aandeel dat zij inruilden;
- Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

De transactie is verwerkt als een bedrijfscombinatie volgens de overnamemethode overeenkomstig IFRS 3.

De overnameprijs bedraagt 2.593.454.685 €, wat overeenkomt met de reële waarde van de aandelenuitgifte op basis van de aandelenkoers van Aedifica op de overnamedatum (72,20 € per aandeel). Dit heeft geleid tot de boeking van een badwill, die wordt opgenomen in regel XIX. 'Ander portefeuilleresultaat'.

Onderstaande tabel geeft informatie over de reële waarde van de verworven nettoactiva, de badwill en hun vergoeding⁶⁹.

ACTIVA (x 1.000 €)		Boekwaarde	PPA-aanpassing	Reële waarde
I.	Vaste activa			
A.	Goodwill	-	-	-
B.	Immateriële vaste activa	1.330	-	1.330
C.	Vastgoedbeleggingen	6.069.647	-	6.069.647
D.	Andere materiële vaste activa	3.303	-	3.303
E.	Financiële vaste activa	63.813	-	63.813
F.	Vorderingen financiële leasing	151.324	30.456	181.780
H.	Uitgestelde belastingen - activa	8.300	-	8.300
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	18.725	-	18.725
Totaal vaste activa		6.316.443	30.456	6.346.900
II.	Vlottende activa			
A.	Activa bestemd voor verkoop	-	-	-
B.	Financiële vlottende activa	435	-	435
C.	Vorderingen financiële leasing	4.472	-	4.472
D.	Handelsvorderingen	42.819	-	42.819
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20.035	-	20.035
F.	Kas en kasequivalenten	24.860	-	24.860
G.	Overlopende rekeningen actief	32.107	-	32.107
Totaal vlottende activa		124.727	-	124.727
TOTAAL ACTIVA		6.441.171	30.456	6.471.627

⁶⁹ De PPA-analyse is nog niet definitief. De cijfers kunnen in de toekomst nog worden bijgewerkt.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA (x 1.000 €)	Boekwaarde	PPA-aanpassing	Reële waarde
EIGEN VERMOGEN			
II. Minderheidsbelangen	-79.705	-	-79.705
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	-79.705	-	-79.705
PASSIVA			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen	-27.434	-	-27.434
B. Langlopende financiële schulden	-1.544.165	86.635	-1.457.530
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	-37.677	-	-37.677
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	-66.110	-	-66.110
Totaal langlopende verplichtingen	-1.675.386	86.635	-1.588.750
II. Kortlopende verplichtingen			
B. Kortlopende financiële schulden	-968.007	-	-968.007
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-60.034	-	-60.034
E. Andere kortlopende verplichtingen	-84.121	-	-84.121
F. Overlopende rekeningen	-34.336	-	-34.336
Totaal kortlopende verplichtingen	-1.146.498	-	-1.146.498
TOTAAL PASSIVA	-2.821.883	86.635	-2.735.248
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	-2.901.589	86.635	-2.814.954
Verworven nettoactiva	3.539.582	117.092	3.656.673
Minderheidsbelangen (20,4315 %)			-747.113
Badwill			-316.106
Vergoeding			2.593.455
Waarvan aandelenuitgifte			2.593.455

De reële waarde van de vorderingen van financiële leaseovereenkomsten bedraagt op de overnamedatum 181.780 k€. Het brutobedrag van de vorderingen van financiële leaseovereenkomsten bedraagt 151.324 k€ op lange termijn en 4.472 k€ op korte termijn, en de verwachting is dat de volledige contractuele bedragen zullen worden geïnd. De reële waarde van de handelsvorderingen en andere vlottende activa is gelijk aan hun brutobedrag.

De reële waarde van de langlopende financiële schulden bedraagt op de overnamedatum 1.457.530 k€, en het brutobedrag van de langlopende financiële schulden bedraagt 1.544.165 k€.

De minderheidsbelangen met betrekking tot de overname van Cofinimmo worden berekend volgens de methode van het 'proportionele aandeel in de identificeerbare nettoactiva', in overeenstemming met de optie die IFRS 3 biedt (d.w.z. de overgenomen nettoactiva van 3.656.673 k€ vermenigvuldigd met het percentage van de minderheidsbelangen van 20,4315% = 747.113 k€).

Vanaf de overnamedatum heeft Cofinimmo NV 110.051 k€ bijgedragen aan de omzet en 56.586 k€ aan de winst vóór belastingen van de lopende activiteiten van de Groep. Indien de combinatie aan het begin van het jaar had plaatsgevonden, zou de omzet uit lopende activiteiten van de Groep 176.340 k€ hebben bedragen en de winst vóór belastingen 91.538 k€.

De toewijsbare kosten van de aandelenuitgifte van in totaal 27.588 k€ zijn rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen, geboekt als een vermindering van het kapitaal.

Het management heeft de verworven nettoactiva geanalyseerd en is tot de conclusie gekomen dat twee elementen moesten worden aangepast aan hun reële waarde. Vorderingen van financiële leaseovereenkomsten worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Gezien de lange looptijd van deze vorderingen zou hun reële waarde wezenlijk verschillen indien zij aan een andere partij zouden worden overgedragen. Aan de passiefzijde worden obligaties en langlopende schulden met een vaste rentevoet gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Gezien de ontwikkeling van de rentetarieven wijkt de reële waarde van schulden met een vaste rentevoet af van de boekwaarde.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16: Detail van de berekening van de alternatieve prestatimaatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

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

Toelichting 16.1: Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.002.642	6.022.722
+ Activa bestemd voor verkoop	45.805	69.622
+ Gebruiksrechten van gronden	78.595	78.920
Vastgoedbeleggingen in exploitatie met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	12.127.042	6.171.264
+ Ontwikkelingsprojecten ¹	350.565	113.957
Vastgoedbeleggingen met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	12.477.607	6.285.221

¹ De grondreserve (64.536 k€) wordt niet langer als afzonderlijke categorie weergegeven, maar valt nu onder 'ontwikkelingsprojecten'. Ook de weergave van de cijfers voor 2025 (grondreserve: 11.606 k€) is aangepast om de vergelijkbaarheid te vergroten.

Toelichting 16.2: 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 €) ¹	01/01/2026 - 30/06/2026	01/01/2025 - 30/06/2025
Huurinkomsten	358.833	354.247
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-10.018	-11.427
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	348.815	342.819

¹ Vanwege vergelijkingsdoeleinden bij ongewijzigde portefeuille, wordt ervan uitgegaan dat de consolidatie zowel in 2025 als in 2026 over de volledige eerste twee kwartalen plaatsvindt (d.w.z. zonder pro-rata-aanpassing).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

Aedifica maakt gebruik van de operationele kosten* om deze te globaliseren. Het betreft de posten 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.

30/06/2026

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributie- netten	Niet toewijsbaar	TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal				
SECTORAAL RESULTAAT														
Huurinkomsten (a)	65.284	49.091	31.515	42.992	38.422	14.204	7.495	13.536	3.752	266.291	15.378	10.644	-	292.313
Nettohuurinkomsten (b)	65.934	49.271	31.501	42.992	38.442	14.204	7.495	13.536	3.752	267.127	15.535	10.642	-	293.304
Vastgoedresultaat (c)	65.892	48.955	31.345	42.985	38.893	14.204	7.483	13.482	3.755	266.994	15.718	10.707	-	293.419
Operationeel vastgoedresultaat (d)	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-4.100	275.073
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	64.915	45.038	28.863	41.465	37.490	13.838	7.104	12.836	3.184	254.733	14.667	9.773	-25.065	254.108
Operationele marge* (d)/(b)														93,8%
Exploitatiemarge* (e)/(b)														86,6%
Operationele kosten* (e)-(b)														39.196

30/06/2025

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributie- netten	Niet toewijsbaar	TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal				
SECTORAAL RESULTAAT														
Huurinkomsten (a)	36.286	32.236	20.602	45.084	34.698	11.852	86	-	-	180.844	-	-	-	180.844
Nettohuurinkomsten (b)	36.271	32.016	20.417	45.404	34.727	11.852	-64	-	-	180.623	-	-	-	180.623
Vastgoedresultaat (c)	36.274	32.012	20.388	45.404	34.974	11.855	-64	-	-	180.843	-	-	-	180.843
Operationeel vastgoedresultaat (d)	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-	175.340
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	35.829	30.735	19.198	44.077	33.977	11.631	-107	-	-	175.340	-	-	-18.879	156.461
Operationele marge* (d)/(b)														97,1%
Exploitatiemarge* (e)/(b)														86,6%
Operationele kosten* (e)-(b)														24.162



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.4: 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 afdekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatie maatstaf wordt echter niet gedefinieerd door IFRS. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening.

(x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
XX. Financiële opbrengsten	3.774	801
XXI. Netto-interestkosten	-35.495	-25.012
XXII. Andere financiële kosten	-5.766	-2.924
Financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten*	-37.487	-27.135

Toelichting 16.5: 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 €)	30/06/2026	31/12/2025
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	4.109.477	2.459.590
XXI. Netto-interestkosten	-35.495	-50.236
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	0
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	894	1.593
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-69.775	-48.643
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,7%	2,0%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.980	-3.902
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-77.801	-52.545
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,9%	2,1%

Toelichting 16.6: Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)

Aedifica gebruikt de rentedekkingsratio* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de rente-betalingsverplichtingen gelinkt aan de schuld financiering. De ratio moet ten minste gelijk zijn aan 2,0x. De rentedekkingsratio* wordt berekend op basis van het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening en met inbegrip van de rente-inkomsten uit financiële leases uit lijn XX) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van twaalf maanden.

(x 1.000 €)	01/07/2025 - 30/06/2026	01/01/2025 - 31/12/2025
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	620.160	312.073
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-82.088	-50.236
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	7,6	6,2

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



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.7: 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 kas en kasequivalenten (teller), te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM) (noemer). EBITDA is het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (met inbegrip van de rente-inkomsten uit financiële leases) plus afschrijvingen en waardeverminderingen.

(x 1.000 €)	30/06/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden	5.255.876	2.485.007
- Kas en kasequivalenten	-55.611	-21.952
Netto schuld (IFRS)	5.200.265	2.463.055
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	620.160	312.073
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	3.128	2.508
EBITDA (IFRS)	623.289	314.581
Netto schuld / EBITDA	8,3	7,8

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

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



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica verbindt zich ertoe 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 16.8.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2026	30/06/2025
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	509.569	113.138
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen, omvatten niet:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-25.703	-24.846
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.185	11.937
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Afschrijving van goodwill, afschrijving van PPA en badwill	-307.500	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en close-out-kosten	580	12.221
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t. de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	5.328	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	12.150	11.061
(xi) EPRA-correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	2.277	-156
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-5.611	-35
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	189.905	123.320
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	69.975.578	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	2,71	2,59
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	2,71	2,59



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8.2: EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 juni 2026	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	6.416.414	6.416.414	6.416.414
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	76,87	76,87	76,87
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	6.416.414	6.416.414	6.416.414
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de ontwikkelingsprojecten in aanbouw (als IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	2.456	2.456	2.456
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	6.418.870	6.418.870	6.418.870
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	228.664	228.664	-
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-90.745	-90.745	-
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans	-	-76.536	-76.536
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-1.765	-
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet	-	-	158.684
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-	-	-
(xi) Real estate transfer tax	652.864	-	-
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	7.226.440	6.495.275	6.517.805
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	83.470.544	83.470.544	83.470.544
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	86,57	77,82	78,09
(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	6.818.054	55%	100%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2025	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)	3.663.700	3.663.700	3.663.700
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	77,05	77,05	77,05
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	3.663.700	3.663.700	3.663.700
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de ontwikkelingsprojecten in aanbouw (als IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.663.700	3.663.700	3.663.700
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	158.572	158.572	-
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-33.869	-33.869	-
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans	-	-76.536	-76.536
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans	-	-589	-
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet	-	-	91.996
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-	-	-
(xi) Real estate transfer tax	336.055	-	-
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.141.246	3.728.066	3.695.948
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	87,09	78,40	77,73
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.639.155	59%	100%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8.3: EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	30/06/2026												
	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributienetten	TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal			
x 1.000 €													
Vastgoedbeleggingen – in volle eigendom	2.815.624	2.151.750	1.197.630	1.345.488	1.499.280	576.075	497.221	660.910	215.910	10.959.888	918.918	474.401	12.353.207
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint- ventures)	-	-	-	42.455	-	-	-	3.350	-	45.805	-	-	45.805
Min: Ontwikkelingsprojecten	-31.657	-72.800	-	-31.503	-69.590	-26.530	-67.450	-	-	-299.530	-44.539	-6.496	-350.565
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.783.967	2.078.950	1.197.630	1.356.440	1.429.690	549.545	429.771	664.260	215.910	10.706.163	874.379	467.905	12.048.447
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	69.859	145.635	126.335	90.431	31.787	55.296	10.895	46.923	4.318	581.479	21.859	49.526	652.864
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.853.826	2.224.585	1.323.965	1.446.871	1.461.477	604.841	440.666	711.183	220.228	11.287.642	896.238	517.431	12.701.311
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	167.237	118.264	75.787	87.365	85.303	31.301	20.428	43.506	12.253	641.443	50.205	34.758	726.406
Vastgoedkosten ¹	-1.738	-7.788	-4.616	-3.032	-690	-729	-728	-1.183	-772	-21.275	-1.196	-1.304	-23.775
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	165.499	110.476	71.171	84.333	84.613	30.572	19.700	42.323	11.481	620.168	49.009	33.454	702.631
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-461	-13	220	-	146	18	3.284	23	-	3.217	4.747	-	7.964
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	165.038	110.463	71.390	84.333	84.760	30.590	22.984	42.346	11.481	623.385	53.755	33.454	710.595
EPRA NIY (in %)	5,8%	5,0%	5,4%	5,8%	5,8%	5,1%	4,5%	6,0%	5,2%	5,5%	5,5%	6,5%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,8%	5,0%	5,4%	5,8%	5,8%	5,1%	5,2%	6,0%	5,2%	5,5%	6,0%	6,5%	5,6%

¹ De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de 'vastgoedkosten' zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	31/12/2025										Kantoren	Distributienetten	TOTAAL
	Zorgvastgoed												
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal			
x 1.000 €													
Vastgoedbeleggingen – in volle eigendom	1.255.280	1.201.500	693.910	1.202.143	1.277.680	460.435	34.125	-	-	6.125.073	-	-	6.125.073
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	-	-	-	69.622	-	-	-	-	-	69.622	-	-	69.622
Min: Ontwikkelingsprojecten	-	-11.480	-	-19.198	-44.040	-27.633	-	-	-	-102.351	-	-	-102.351
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.255.280	1.190.020	693.910	1.252.567	1.233.640	432.802	34.125	-	-	6.092.344	-	-	6.092.344
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.641	80.038	72.400	83.554	24.737	42.937	749	-	-	336.056	-	-	336.056
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.921	1.270.058	766.310	1.336.121	1.258.377	475.739	34.874	-	-	6.428.400	-	-	6.428.400
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	74.485	66.547	42.931	81.022	74.668	24.340	723	-	-	364.716	-	-	364.716
Vastgoedkosten ¹	-629	-1.850	-1.595	-1.037	-2.039	-342	-79	-	-	-7.572	-	-	-7.572
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	73.856	64.697	41.336	79.985	72.629	23.998	644	-	-	357.145	-	-	357.145
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-504	300	244	-	322	-	1.162	-	-	1.523	-	-	1.523
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	73.352	64.997	41.580	79.985	72.951	23.998	1.806	-	-	358.668	-	-	358.668
EPRA NIY (in %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	5,0%	1,8%	-	-	5,6%	-	-	5,6%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	5,0%	5,2%	-	-	5,6%	-	-	5,6%

¹ 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

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8.4: EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens ¹	30/06/2026						
	Brutohuur- inkomsten ²	Nettohuur- inkomsten ³	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Zorgvastgoed	264.602	252.213	4.096.608	644.661	2.117	646.892	0,3%
België	65.566	64.549	1.068.884	166.776	-	161.062	0,0%
Duitsland	49.115	44.883	995.712	118.251	1.193	120.352	1,0%
Nederland	31.501	28.863	537.831	76.006	252	77.233	0,3%
Verenigd Koninkrijk	41.260	39.733	342.785	87.365	-	92.253	0,0%
Finland	38.442	37.490	383.488	85.449	391	83.093	0,5%
Ierland	14.204	13.838	147.993	31.319	-	30.258	0,0%
Spanje	7.495	7.106	240.319	23.712	-	26.167	0,0%
Frankrijk	13.267	12.567	303.722	43.529	280	44.221	0,6%
Italië	3.752	3.184	75.873	12.253	-	12.253	0,0%
Kantoren	15.535	14.667	248.336	54.951	4.377	54.132	8,1%
Distributienetten	10.608	9.739	276.700	34.758	38	30.814	0,1%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	290.745	276.619	4.621.644	734.370	6.532	731.838	0,9%
Reconciliatie met geconsolideerde resultatenrekening							
Vastgoed verkocht in 2026	609	607					
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.794	1.795					
Ontwikkelingsprojecten	156	152					
Andere aanpassingen ⁵	-	-4.100					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	293.304	275.073					

¹ Voor meer details omtrent huurgegevens, zie sectie 3 'Overzicht van de reële waarde, contractuele huurgelden en brutorendementen per land' van het hoofdstuk 'Vastgoedverslag'.

² De totale 'brutohuurinkomsten' zoals gedefinieerd in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komen overeen met het 'nettohuurresultaat' van de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

³ De totale 'nettohuurinkomsten' zoals gedefinieerd in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komen overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' van de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

⁴ De huidige huurprijs op de afsluitingsdatum plus de toekomstige huurprijs op huurovereenkomsten die op 30 juni 2026 werden ondertekend.

⁵ De 'Andere aanpassingen' zijn algemene kosten van Cofinimmo die zijn toegewezen aan de posten voor operationele nettohuuropbrengsten in de resultatenrekening.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens ¹	30/06/2025						
	Brutohuur- inkomsten ²	Nettohuur- inkomsten ³	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Zorgvastgoed	176.656	171.476	2.191.313	358.452	332	357.060	0,1%
België	36.271	35.829	505.484	73.000	-	70.255	0,0%
Duitsland	31.896	30.660	557.911	65.004	-	65.091	0,0%
Nederland	19.833	18.627	338.972	41.792	75	41.771	0,2%
Verenigd Koninkrijk	43.236	41.909	335.228	80.441	-	84.353	0,0%
Finland	33.632	32.927	320.777	73.392	257	71.297	0,4%
Ierland	11.852	11.631	117.368	24.019	-	23.482	0,0%
Spanje	-64	-107	15.573	804	-	811	0,0%
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	0,0%
Italië	-	-	-	-	-	-	0,0%
Kantoren	-	-	-	-	-	-	0,0%
Distributienetten	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	176.656	171.476	2.191.313	358.452	332	357.060	0,1%
Reconciliatie met geconsolideerde resultatenrekening							
Vastgoed verkocht in 2025	1.389	1.311					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.548	2.534					
Grondreserve	30	18					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	180.623	175.340					

¹ Voor meer details omtrent huurgegevens, zie sectie 3 'Overzicht van de reële waarde, contractuele huurgelden en brutorendementen per land' van het hoofdstuk 'Vastgoedverslag'.

² De totale 'brutohuurinkomsten' zoals gedefinieerd in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komen overeen met het 'nettohuurresultaat' van de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

³ De totale 'nettohuurinkomsten' zoals gedefinieerd in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komen overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' van de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

⁴ De huidige huurprijs op de afsluitingsdatum plus de toekomstige huurprijs op huurovereenkomsten die op 30 juni 2025 werden ondertekend.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8.5: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2026	30/06/2025
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-38.205	-24.383
<i>Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren</i>	170	0
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	821	-221
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	105	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-25	9
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en kosten</i>	100	211
<i>Netto herinrichtingsuitgaven</i>	-65	
<i>Technische kosten</i>	-2.787	-1.296
<i>Commerciële kosten</i>	-1.602	-4
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-275	-21
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-12.709	-3.404
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-973	-778
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-21.243	-18.558
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	278	-321
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-38.205	-24.383
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	275	21
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-37.930	-24.362
Brutohuurinkomsten (C)	292.313	180.844
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	13,1%	13,5%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	13,0%	13,5%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	993	370

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2025 (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 ontwikkelingsprojecten.

Bij toepassing van een andere berekeningsmethode om een meer genormaliseerde resultatenrekening te bekomen (waarbij met name belastingposten van vóór de overname niet uit de resultatenrekening van Cofinimmo zouden worden uitgesloten), zou de EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) stijgen tot ca. 14,4%.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8.6: Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. Joint-ventures)	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributienetten	Joint-venture (evenredig aandeel)	Totaal groep	
		30/06/2026 (6 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT					Total
x 1.000 €																
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen																
(1) Acquisities ¹	6.075.071	1.571.841	935.540	490.310	67.783	176.963	100.660	451.951	216.270	663.720	4.675.038	922.470	477.563	-	6.075.071	
(2) Ontwikkeling	69.768	550	6.372	33	7.376	37.882	14.286	3.483	-224	2	69.760	13	-5	-	69.768	
(3) Vastgoedbeleggingen	27.926	3.250	1.819	1.523	16.601	2.135	20	43	41	946	26.378	479	1.068	-	27.925	
Incrementele verhuurbare ruimte	2.318	918	334	180	158	711	-	-2	-	-	2.299	18	-	-	2.317	
Niet incrementele verhuurbare ruimte	7.105	388	1.485	674	572	1.424	20	45	41	927	5.576	461	1.068	-	7.105	
Capex-gerelateerde incentives	2.632	1.944	-	669	-	-	-	-	-	19	2.632	-	-	-	2.632	
Overige	15.871	-	-	-	15.871 ²	-	-	-	-	-	15.871	-	-	-	15.871	
(4) Intercalaire interesten	1.895	71	326	-1	331	598	482	82	-	-	1.889	6	-	-	1.895	
Totaal capex	6.174.660	1.575.712	944.057	491.865	92.091	217.578	115.448	455.559	216.087	664.668	4.773.065	922.968	478.626	-	6.174.660	
Omzetting van provisie naar contanten	-6.072.544	-1.571.991	-935.936	-490.326	-68.116	-175.281	-101.143	-449.493	-216.270	-663.720	-4.672.268	-922.565	-477.702	-	-6.072.543	
Totaal capex in cash	102.116	3.721	8.121	1.539	23.975	42.297	14.305	6.066	-183	948	100.789	403	924	-	102.116	

¹ Met inbegrip van forward purchases.

² Dit bedrag heeft uitsluitend betrekking op earn-outs.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. Joint-ventures)	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributienetten	Joint-venture (evenredig aandeel)	Totaal groep	
		31/12/2025 (12 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT					Total
		x 1.000 €														31/12/2025 (12 maanden)
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen																
(1) Acquisities ¹	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	4.074	7.501	-	-	88.295	-	-	-	88.295	
(2) Ontwikkeling	88.315	523	6.943	260	17.328	48.557	12.908	1.796	-	-	88.315	-	-	-	88.315	
(3) Vastgoedbeleggingen	9.306	157	2.169	524	5.213	1.660	-417	-	-	-	9.306	-	-	-	9.306	
Incrementele verhuurbare ruimte	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837	-	-	-	5.837	
Niet incrementele verhuurbare ruimte	3.469	157	2.169	166	125	1.269	-417 ²	-	-	-	3.469	-	-	-	3.469	
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
(4) Intercalaire interesten	1.929	-	326	1	302	502	793	5	-	-	1.929	-	-	-	1.929	
Totaal capex	187.845	1.121	30.759	13.405	22.843	93.057	17.358	9.302	-	-	187.845	-	-	-	187.845	
Omzetting van provisie naar contanten	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.165	-376	-5	-	-	-2.431	-	-	-	-2.431	
Totaal capex in contanten	185.414	1.030	30.433	13.239	22.541	91.892	16.982	9.297	-	-	185.414	-	-	-	185.414	

¹ Met inbegrip van forward purchases.

² Negatieve capex voor Ierland als gevolg van de terugnemng van uitgestelde vergoedingen uit het voorgaande jaar.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – vóór opening van de markten

Toelichting 16.8.7: EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2026				
	Proportionele consolidatie				Gecombineerd
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint- ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	2.534.407	-	2.010	198.421	2.337.996
Thesauriebewijzen	1.090.500	-	-	121.890	968.610
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	1.630.969	-	-	213.632	1.417.337
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	59.086	-	-	29.008	30.078
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	55.611	-	1.295	6.531	50.375
Nettoschuld (A)	5.259.351	-	715	556.420	4.703.646
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	12.002.642	-	16.202	1.237.929	10.780.915
Activa bestemd voor verkoop	45.805	-	4.375	684	49.496
Ontwikkelingsprojecten	350.565	-	-	44.012	306.553
Grondreserve	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	-	483	138	345
Netto vorderingen	-	-	-	-	-
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	12.399.012	-	21.060	1.282.763	11.137.309
LTV (A/B)	42,42%				42,23%

EPRA LTV*	31/12/2025				Gecombineerd
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065
Thesauriebewijzen	484.000	-	-	-	484.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.355	-	-	-	585.355
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	20.891	-	-	827	20.064
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	21.952	-	5.339	53	27.238
Nettoschuld (A)	2.483.946	-	936	27.636	2.457.246
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	6.022.722	-	11.121	41.176	5.992.667
Activa bestemd voor verkoop	69.622	-	11.514	-	81.136
Ontwikkelingsprojecten	113.957	-	-	794	113.163
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	-	-	-
Financiële activa	-	-	414	208	206
Totale investeringsactiva (B)	6.206.301	-	23.049	42.178	6.187.172
LTV (A/B)	40.02%	-	-	-	39.72%



1 september 2026 – vóór opening van de markten

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 2026

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 2026, alsmede van de bijhorende 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 2026 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 augustus 2026

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans⁷⁰
Partner

⁷⁰ Handelend in naam van een bv.



1 september 2026 – vóór opening van de markten

VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Jean Hilgers, 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 de portefeuille, 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

1 september 2026 – 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 Engels⁷¹.

Commissaris

EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans, Vennoot

Waarderingsdeskundigen

Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory BV, Jones Lang LaSalle BV, Cushman & Wakefield (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, CBRE GmbH, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, Jones Lang LaSalle Limited, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Finland Oy, CBRE Unlimited Company, Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited, Jones Lang LaSalle España SA, Colliers International Spain SL, Cushman & Wakefield Valuation France SA, Newmark Valuation & Advisory SAS en Colliers Valuation Italy Srl

Maatschappelijk boekjaar

1 januari – 31 december

Voor extra informatie, gelieve Investor Relations te contacteren:

Delphine Noirhomme – ir@aedifica.eu

Lynn Nachtergaele – ir@aedifica.eu



⁷¹ 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.