

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 2021

- **EPRA Earnings*** bedragen 67,4 miljoen € op 30 juni 2021 (+26% t.o.v. 30 juni 2020), ofwel 2,02 €/aandeel
- **Huurinkomsten** stijgen naar 108,3 miljoen € op 30 juni 2021 (+18% t.o.v. 30 juni 2020)
- **Vastgoedportefeuille*** van ruim 4,4 miljard € op 30 juni 2021, een stijging van meer dan 606 miljoen € (+16%) t.o.v. het einde van vorig boekjaar (31 december 2020)
- **543 zorgvastgoedsites** voor meer dan 41.000 gebruikers verspreid over 7 landen:
 - 1.193 miljoen € in België (83 sites)
 - 902 miljoen € in Duitsland (94 sites)
 - 799 miljoen € in Finland (183 sites)
 - 735 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (102 sites)
 - 561 miljoen € in Nederland (71 sites)
 - 51 miljoen € in Ierland (5 sites)
 - 21 miljoen € in Zweden (5 sites)
- **Toevoeging van een zevende land** aan de portefeuille: eerste investeringen in Ierland
- **Investeringsprogramma** van 758 miljoen € in bouw- en renovatieprojecten en 97 miljoen € in acquisities onder opschortende voorwaarden. Over het 1^{ste} semester werden 17 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 120 miljoen €
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd** van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad
- **Schuldgraad** van 42,0% op 30 juni 2021
- **Meer dan 300 miljoen €** opgehaald op de kapitaalmarkten met een kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing (286 miljoen €) en een inbreng in natura
- **Succesvolle obligatie-uitgifte ('USPP')** van 180 miljoen £ bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada
- **Langlopende bankfinancieringen** afgesloten ten bedrage van 525 miljoen €
- **Vooruitzichten voor het boekjaar 2021 bevestigd: voorgesteld brutodividend van 3,30 € per aandeel**

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



I. Tussentijds beheersverslag¹

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2021

In de eerste helft van 2021 heeft Aedifica opnieuw aangetoond dat ze haar ambities als Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd waarmaakt. De internationale expansie zette zich op kruissnelheid voort met talrijke acquisities en opleveringen in alle zeven Europese landen waar de Groep actief is. Het vertrouwen van de markt in Aedifica's groeistrategie uitte zich in twee succesvolle kapitaalverhogingen waarmee ruim 300 miljoen € werd opgehaald, waardoor de Groep gewapend is om haar groeiroute voort te zetten.

EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's internationale ambities kwamen opnieuw tot uiting door een eerste reeks investeringen aan te kondigen van ca. 51 miljoen € in 5 woonzorgcentra in Ierland, waardoor de Groep een zevende land aan haar portefeuille toevoegt. Bovendien heeft Aedifica haar positie op de Duitse en Zweedse markt versterkt door twee omvangrijke portefeuilletransacties aan te kondigen. Door de acquisitie van 19 woonzorgcentra zal de portefeuille in Duitsland in de loop van de komende maanden de kaap van 1 miljard € overschrijden, terwijl de acquisitie van 16 specialistische residentiële zorgcentra de Zweedse portefeuille meer dan zal verdrievoudigen. Daarnaast heeft de Groep nog investeringen aangekondigd of uitgevoerd in 38 andere zorglocaties, waardoor Aedifica in de eerste helft van 2021 in totaal ca. 664,5 miljoen € aan investeringen heeft aangekondigd of uitgevoerd in 78 zorglocaties verspreid over Europa. Daarnaast werden 17 projecten uit de ontwikkelingspipeline opgeleverd ten bedrage van ca. 120 miljoen €.

Alle investeringen die de voorbije maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 543 sites met een capaciteit voor ca. 31.300 bewoners en ca. 10.000 kinderen. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is met ca. 606 miljoen € gestegen (+16%) tot 4.421 miljoen € (tegenover 3.815 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 juni 2021 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 855 miljoen € (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting tegen eind 2024 de kaap van 5,2 miljard € bereiken.

ERKENNING VAN DE MARKT

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, blijkt uit de kapitaalverhoging van 286 miljoen € via een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' – ABB) die in juni 2021 werd afgerond en die op veel interesse van internationale institutionele investeerders kon rekenen. In combinatie met de inbreng in natura van eind juni 2021 kon de Groep in de eerste helft van het boekjaar meer dan 300 miljoen € ophalen op de kapitaalmarkten. Daardoor werd Aedifica's eigen vermogen versterkt en de geconsolideerde schuldgraad verminderd tot 42,0% op 30 juni 2021.

Bovendien heeft de Groep voor het eerst een obligatie-uitgifte ('USPP') voltooid bij institutionele investeerders in de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada ten bedrage van 180 miljoen £, die op veel bijval van investeerders kon rekenen. Daarnaast biedt 525 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen de Groep voldoende financiële middelen om haar ambities te realiseren.

¹ Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag dat werd opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020. Enkel de significante wijzigingen die sinds de publicatie van het jaarlijks financieel verslag hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De waardering van de markt komt ook tot uiting in de evolutie van de beurskoers, die 13% gestegen is van 98,30 € (31 december 2020) tot 111,30 € (30 juni 2021), en in de premie waarmee het aandeel van de Groep noteert: 54,0% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*, of een premie van 56,4% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

SOLIDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromszet van 108,3 miljoen € op 30 juni 2021 (91,4 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 18%). De EPRA Earnings* bedragen 67,4 miljoen €, hetzij 2,02 € per aandeel, en liggen boven het vooropgestelde budget. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 112,8 miljoen €.

TOEKOMSTIGE GROEI

De voorbije periode heeft Aedifica opnieuw bewezen dat het ook in een volatiel macro-economisch klimaat haar groeiambities waar kan maken. Tijdens de resterende maanden van 2021 wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. Aedifica heeft in 2021 al een aantal grote stappen vooruit gezet qua internationale groei dankzij haar eerste investeringen in Ierland en de acquisitie van twee aanzienlijke portefeuilles van 19 Duitse woonzorgcentra en 16 Zweedse residentiële zorgcentra. Daarnaast worden diverse nieuwe investeringsopportuniteiten geanalyseerd. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringen, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door een omvangrijk investeringsprogramma. Bovendien heeft Aedifica meer dan ooit aandacht voor duurzaamheid en brengt ze haar doelstellingen in de praktijk door te investeren in de renovatie van haar Orpea-woonzorgcentra in Brussel met een focus op sociale en ecologische duurzaamheid. Door die combinatie van nieuwe investeringen en bestaande afspraken rond de ontwikkeling, acquisitie, renovatie, uitbreiding en herontwikkeling van talrijke sites, kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.



*Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirneri – Gersdorf (DE)
Deel van de portefeuilletransactie van 19 woonzorgcentra
in Duitsland, aangekondigd op 1 april 2021*



*Bälinge Lövsta 10:140 – Uppsala (SE)
Deel van de portefeuilletransactie van 16 specialistische
residentiële zorgcentra in Zweden, aangekondigd op
24 juni 2021*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investeringen, opleveringen en verkopen tijdens het eerste semester

- 664,5 miljoen € aan investeringen

In totaal heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in 78 zorglocaties in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 30 juni 2021 ca. 664,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				20	47				
8 Orpea woonzorgcentra	Renovatie & herontwikkeling (focus op duurzaamheid)	Brussel	28/05/2021	-	47	In lijn met het algemene BE huurrendement	2024-2027	Verlenging huurovereenkomsten met 15 jaar – NNN	Orpea
Domaine de la Rose Blanche	Acquisitie	Durbuy	29/06/2021	20	-	4,5%	-	27 jaar - NNN	My-Assist
Duitsland				209	114				
Azurit-portefeuille (19 sites)	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Duitsland	31/03/2021	201	44	5%	-	25 jaar - NN	Azurit
5 zorgcampussen die deel uitmaken van de 2 ^{de} raamovereenkomst met Specht Gruppe	Acquisitie & ontwikkeling	Duitsland	29/06/2021	8	70	5%	2022-2023	30 jaar - NNN	Hoofdhuur met Specht Gruppe
Nederland				13,5	13				
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisitie & ontwikkeling	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Korian-groep
Martha Flora Oegstgeest	Acquisitie & ontwikkeling	Oegstgeest	25/02/2021	2	5	5,5%	Q2 2022	25 jaar - NNN	Martha Flora
Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	Acquisitie	Oss & Dordrecht	30/03/2021	8	-	6%	-	WAULT 12 jaar - NN	Zorghaven Groep
Martha Flora Breda	Acquisitie & ontwikkeling	Breda	28/05/2021	2,5	5	5,5%	Q4 2022	25 jaar - NNN	Martha Flora
Verenigd Koninkrijk ⁴				52	44				
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home Shipley Canal Works	Acquisitie	Harlow Saffron Walden Colchester Shipley	14/01/2021	45	-	5,5%	-	30 jaar - NNN	Excelcare
Corby Priors Hall Park	Acquisitie & ontwikkeling	Corby	19/03/2021	3	11	5,5%	Q4 2021	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Wellingborough Glenvale Park	Acquisitie & ontwikkeling	Wellingborough	19/03/2021	-	15	5,5%	Q1 2022	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Aylesbury Martin Dalby	Acquisitie & ontwikkeling	Aylesbury	17/05/2021	2	10	7%	Q4 2022	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Finland				20,5	27,5				
2 projecten	Ontwikkeling	Finland	01/2021	-	9	6%	In de loop van de komende 2 jaar	NN-contracten	Meerdere huurders
Espoo Rajamännynnahde	Acquisitie	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 jaar - NN	Pihljantertut Ry
Laukaa Peurungantie 3 projecten	Acquisitie	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Peurunka Oy
Kokkola Ilkantie Kokkola Metsämäentie Kokkola Kärryatie Kangasala Vällintie Oulu Juhlamarssi	Ontwikkeling	Finland	03/2021	-	9	6,5%	In de loop van de komende 2 jaar	NN-contracten	Meerdere huurders
	Acquisitie	Kokkola	28/06/2021	12,5	-	7%	-	WAULT 8 jaar - NN	Meerdere huurders
	Ontwikkeling	Kangasala	28/06/2021	-	2,5	6,5%	Q4 2022	15 jaar - NN	Pilke
	Ontwikkeling	Oulu	28/06/2021	-	7	6,5%	Q3 2022	15 jaar - NN	Attendo
Zweden ⁴				-	53				
16 specialistische residentiële zorgcentra	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Zweden	24/06/2021	-	53	4,5%	Q3 2021 & 2 gebouwen in 2022	WAULT 13 jaar - NN	Meerdere huurders
Ierland				51	-				
Brídhaven Waterford care home New Ross care home Bunclody care home Killerig care home	Acquisitie	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Virtue
	Acquisitie	Waterford New Ross Bunclody Killerig	17/06/2021	26	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Virtue
Totaal				366	298,5				

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).

³ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

⁴ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



Domaine de la Rose Blanche in Durbuy (BE)
Acquisitie voltooid op 29 juni 2021



Killerig care home in Killerig (IE)
Acquisitie voltooid op 17 juni 2021

- 17 projecten opgeleverd

In de loop van het eerste semester van 2021 werden in totaal zeventien ontwikkelingsprojecten uit Aedifica's investeringsprogramma opgeleverd. Het totale budget van alle projecten die werden voltooid, bedraagt ca. 120 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België							
Kasteelhof	Uitbreiding	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 jaar - NNN	Senior Living Group ²
De Duinpieper	Uitbreiding & renovatie	Oostende	01/06/2021	3	5,5%	27 jaar - NNN	Dorian groep
Duitsland							
Seniorenquartier Kaemenas Hof	Ontwikkeling	Bremen	29/03/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Heiligenhafen	Ontwikkeling	Heiligenhafen	30/04/2021	13	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Espelkamp	Ontwikkeling	Espelkamp	17/05/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	31/05/2021	10	5,5%	WAULT 28 jaar - NN	SARA
Nederland							
Villa Nuova	Ontwikkeling	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 jaar - NNN	Senior Living ²
Nieuw Heerenhage	Ontwikkeling	Heerenveen	15/06/2021	20	5,5%	25 jaar - NNN	Stichting Rendant
Verenigd Koninkrijk ³							
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	28/01/2021	16	5,5%	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Bessingby Hall	Uitbreiding	Bessingby	31/01/2021	1	6%	WAULT 22 jaar - NNN	Burlington
The Sycamores	Uitbreiding	Wakefield	10/06/2021	1	6%	WAULT 18 jaar - NNN	Burlington
Finland							
Kempele Ihmemaantie	Ontwikkeling	Kempele	22/01/2021	2	6,5%	20 jaar - NN	Kotoisin
Oulunsalon Vihannestie	Ontwikkeling	Oulu	26/02/2021	1	7%	15 jaar - NN	Siriuspäiväkodit
Porin Kerhotie	Ontwikkeling	Pori	19/03/2021	3	7%	15 jaar - NN	Dagmaaria
Lohjan Sahapiha (ouderenzorg)	Ontwikkeling	Lohja	30/06/2021	7	6%	15 jaar - NN	Attendo
Lohjan Sahapiha (kinderzorg)	Ontwikkeling	Lohja	30/06/2021	1	6%	15 jaar - NN	Pilke
Kuopion Männistökatu	Ontwikkeling	Kuopio	30/06/2021	5	6%	15 jaar - NN	Gemeente Kuopio
Totaal				120			

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen.

² Korian-groep.

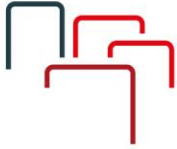
³ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



Kempele Ihmemaantie in Kempele (FI)
Ontwikkelingsproject voltooid op 22 januari 2021



Hamberley Hailsham in Hailsham (UK)
Forward purchase voltooid op 28 januari 2021



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Desinvesteringen in België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk

In de loop van het eerste semester van 2021 werden drie sites in België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
Randolph House	Scunthorpe	Verenigd Koninkrijk	10/02/2021	1,3
De Notelaar (terrein)	Olen	België	22/03/2021	0,3
Service-Residenz Schloss Bensberg	Bergisch Gladbach	Duitsland	30/06/2021	17,3
Totaal				18,9

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

2.2. Investeringen, opleveringen en verkopen na 30 juni 2021

- Investeringen in Nederland en Ierland

Na 30 juni 2021 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in drie zorglocaties in Nederland en Ierland voor een totaalbedrag van 48 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur-rendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				1,5	10				
De Volder Staete	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2021	1,5	10	5,5%	Q4 2022	25 jaar - NNN	Amado Zorg Stichting Pinahuis
Ierland				18	18,5				
Millbrook Manor	Acquisitie & uitbreiding	Saggart	26/07/2021	13	4	5,5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
St. Doolagh's	Acquisitie & ontwikkeling	Balgriffin	26/07/2021	5	14,5	5,5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Totaal				19,5	28,5				

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld.

- Opleveringen in Duitsland en Finland

Na 30 juni 2021 heeft Aedifica drie ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Finland opgeleverd.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuur-rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Finland				15			
Seniorenc Quartier Wolfsburg ²	Ontwikkeling	Wolfsburg	22/07/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Finland				3			
Kuopion Amerikanraitti	Uitbreiding	Kuopio	15/07/2021	1	8%	15 jaar - NN	Priimi
Lohja Porajankuja	Ontwikkelings	Lohja	16/07/2021	2	5,5%	20 jaar - NN	Aspa
Totaal				18			

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen.

² Gedeeltelijke oplevering.

- Desinvestering in Nederland

Na 30 juni 2021 werd een Nederlands gebouw verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
Martha Flora Lochem	Lochem	Nederland	02/08/2021	2
Totaal				2



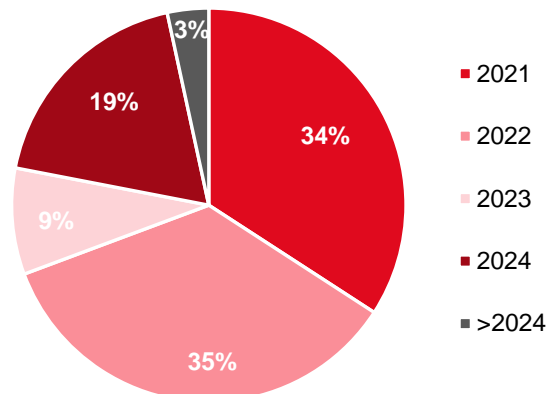
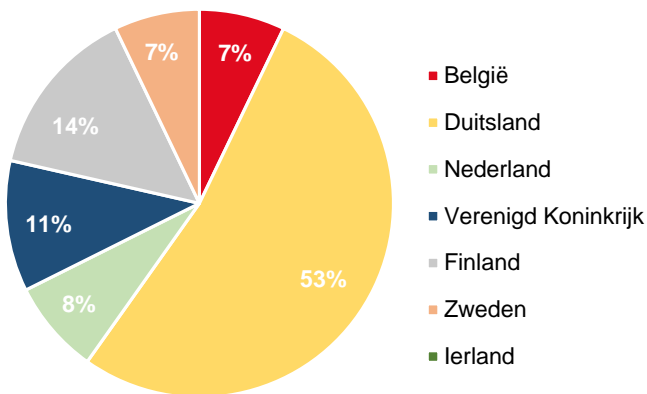
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

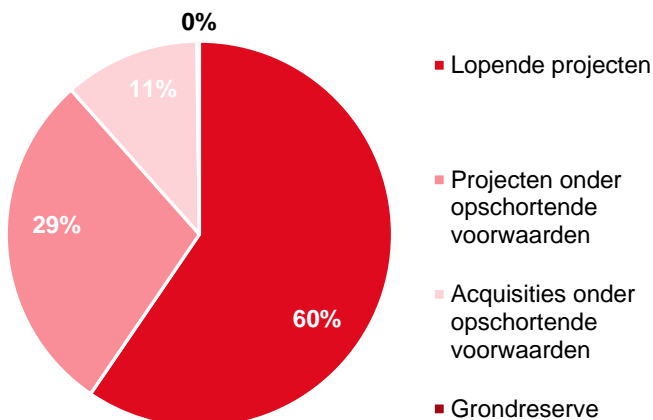
2.3. Investeringsprogramma op 30 juni 2021

Aedifica heeft op 30 juni 2021 een totaal investeringsprogramma van ca. 855 miljoen € dat bestaat uit voorverhuurde ontwikkelingsprojecten die in de loop van de komende jaren zullen worden opgeleverd voor een bedrag van 758 miljoen € en geplande acquisities van bestaande gebouwen voor een bedrag van 97 miljoen € (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag). Deze laatste categorie bevat hoofdzakelijk de 16 Zweedse specialistische residentiële zorgcentra (aangekondigd op 24 juni 2021) en de resterende 4 Duitse woonzorgcentra uit de portefeuilletransactie met Azurit (aangekondigd op 1 april 2021) die in de loop van de komende maanden zullen worden verworven.

Het investeringsbudget van ca. 855 miljoen € wordt als volgt opgesplitst:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Martha Flora Dordrecht in Dordrecht (NL)
Ontwikkelingsproject in aanbouw



Martin Dalby in Aylesbury (UK)
Impressie van een nieuw ontwikkelingsproject



2.4. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint M&A Award voor overname Hoivatilat

Aedifica heeft op 18 maart 2021 bij de uitreiking van de Belgische M&A Awards de award voor ‘**Best Large Cap Corporate Deal 2020**’ ontvangen voor de overname van Hoivatilat, de Finse zorgvastgoedinvesteerder die innovatieve woon- en zorgconcepten ontwikkelt in Finland en Zweden. De award is volgens de jury een beloning voor de duurzame en intelligente expansie die de Groep heeft gerealiseerd met deze deal, waarvan het strategische belang niet mag worden onderschat. De jury zag deze deal immers niet alleen als een mijlpaal in de uitbreiding van de Groep in Noord-Europa, ze merkte ook op dat Hoivatilat een sterke basis vormt om de expansie van de Groep de komende jaren voort te zetten en dat dat al bewezen is door de transacties die het afgelopen jaar werden afgesloten in navolging van de overname. Sinds de overname begin 2020 werd er immers meer dan 280 miljoen € aan nieuwe investeringen uitgevoerd en projecten aangekondigd in Finland en Zweden en werden er 31 projecten uit de pipeline opgeleverd voor een bedrag van ruim 110 miljoen €.

3. Covid-19 impact

De impact van de Covid-19-pandemie op de brede samenleving liet zich ook in de eerste maanden van 2021 nog voelen. Toch is er aanleiding tot optimisme en hoop dankzij de ongekende veerkracht die de zorgsector sinds het begin van de pandemie toont en nu vooral ook dankzij de vaccinatieprogramma's die de voorbije maanden in heel Europa werden uitgerold. De pandemie had op 30 juni 2021 dan ook **geen materiële impact op de resultaten van de Groep**.

Sinds begin 2021 werden in alle landen waarin Aedifica actief is **vaccinatieprogramma's** uitgerold waarbij voorrang werd gegeven aan de bewoners en het personeel van woonzorgcentra. Nu de vaccinatie van deze prioritaire groepen in de meeste Europese landen is afgerond, leeft de verwachting dat de risicoperceptie van de woonzorgcentra in de publieke opinie snel positief zal veranderen en dat de bezettingsgraad van de zorgexploitanten (die door oversterfte, opnamestops en bezoekersbeperkingen met ca. 5 à 10% is gedaald in sommige landen) in de nabije toekomst weer zal stijgen. Recente rapporten in bepaalde landen en periodieke verslagen van zorgexploitanten tonen de eerste tekenen van een gewijzigde tendens in het tweede kwartaal van 2021, wat betekent dat de bezettingsgraden weer lijken te verbeteren.

Ondanks de pandemie is er **geen materiële negatieve impact op de huurbetalingen**. Dat wordt deels verklaard door het feit dat de gemiddelde bezettingsgraad van de zorgexploitanten in alle landen van de portefeuille op een niveau is gebleven dat de huurders in staat stelt hun verplichtingen te blijven nakomen. Bovendien hebben (lokale) overheden in verschillende landen hulpprogramma's goedgekeurd om (gedeeltelijk) de extra kosten van zorgexploitanten te dekken die voortvloeien uit de Covid-19-maatregelen.

De zorgvastgoedinvesteringmarkt is (opnieuw) zeer dynamisch. De **solide marktfundamenten** van zorgvastgoed (vergrijzing, marktconsolidatie van zorgexploitanten en publieke financiering van zorg) blijven immers intact en worden mogelijk zelfs versterkt door de crisis. Bovendien vorderen Aedifica's ontwikkelingsprojecten zoals verwacht, aangezien de bouwwerkzaamheden onverminderd worden voortgezet.

Aedifica meent dat het goed geplaatst is, zowel qua balanssterkte, liquiditeitspositie, huurdersbasis als diversificatie van de portefeuille, om de korte termijnrisico's van de Covid-19-pandemie (met name de mogelijke negatieve impact van de pandemie op de huurbetalingscapaciteit van de zorgoperatoren) evenals het algemene volatiele macro-economische klimaat dat voortvloeit uit de pandemie op te vangen, maar ook om de groei van de zorgsector in Europa en de daaruit voortvloeiende behoefte aan zorgvastgoed verder te volgen en te ondersteunen.



4. Beheer van de financiële middelen

4.1. Financiële schulden

In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2021 heeft Aedifica opnieuw haar financiële middelen versterkt. De Groep heeft nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten met vervaldagen tussen 2024 en 2033 voor een totaalbedrag van 745 miljoen €:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ werd met succes voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 en 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% en 2,79%.
- een private plaatsing van 10 miljoen € met een looptijd van 7 jaar werd afgesloten tegen een vaste rentevoet van 1,329%;
- kredieten voor een totaal bedrag van 370 miljoen € werden afgesloten door Aedifica NV, waaronder 305 miljoen € aan nieuwe financieringen en 65 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen (waarvan 40 miljoen € een 'groene lening' is in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework);
- kredieten van 55 miljoen € en 100 miljoen € werden afgesloten door Hoivatilat Oyj. De kredietlijn van 55 miljoen € werd gebruikt voor de herfinanciering van investeringskredieten.

Door die verschillende transacties onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortetermijnschuldpapier bedraagt op 31 maart 2021 512 miljoen €.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2021 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2021	333	333	292
31/12/2022	130	60	9
31/12/2023	384	134	-
31/12/2024	446	323	-
31/12/2025	557	319	-
31/12/2026	289	157	-
>31/12/2026	520	520	87
Totaal op 30 juni 2021	2.660	1.847	388
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,1	4,6	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2021 (1,16459 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 juni 2021 4,6 jaar.

Op 30 juni 2021 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,0%.

Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Op 30 juni 2021 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 69,4%, 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.



4.2. Kapitaal

In 2021 heeft Aedifica één kapitaalverhoging in geld en één kapitaalverhoging via een inbreng in natura afgerond, waardoor de Groep meer dan 300 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en de geconsolideerde schuldgraad verminderd tot 42,0% op 30 juni 2021 (tegenover 43,2% op 31 december 2020), waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt voor verdere groei.

- Kapitaalverhoging van 286 miljoen €

Op 9 juni 2021 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld gelanceerd binnen het toegestaan kapitaal door middel van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding', 'ABB') bij internationale institutionele beleggers voor een brutobedrag van 286 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 15 juni 2021 2.800.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 102 € per aandeel, hetzij 285.600.000 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2021 met ingang vanaf 15 juni 2021 (coupon nr. 29 en volgende coupons). Binnen het kader van deze transactie werd op 11 juni 2021 coupon nr. 28 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 14 juni 2021 vertegenwoordigt (met een geschatte (bruto)waarde van 1,4918 €).

- Inbreng in natura van 20 miljoen €

Op 29 juni 2021 werd de acquisitie van woonzorgcentrum Domaine de la Rose Blanche in Durbuy (België) uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw en de grondpositie in Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedroeg ca. 20 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 184.492 nieuwe Aedifica-aandelen ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zijn beursgenoteerd sinds 29 juni 2021 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2021 met ingang vanaf 15 juni 2021 (coupon nr. 29 en volgende coupons).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 36.071.064 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 951.835.438,38 €.



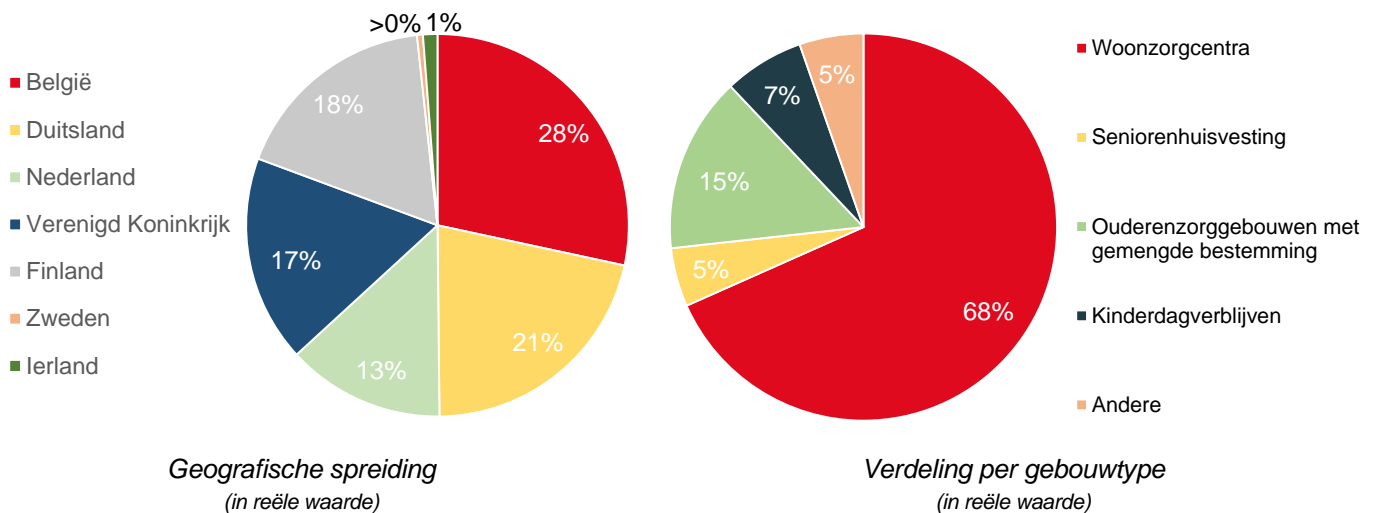
5. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2021

5.1. Patrimonium op 30 juni 2021

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**² met ca. 606 miljoen € gestegen van 3.815 miljoen € tot 4.421 miljoen €. Deze waarde van 4.421 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie³ (4.262 miljoen €) en de projectontwikkelingen (159 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 16% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die gerealiseerd werden (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+62,8 miljoen € of +1,5% over het eerste semester). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +12,8 miljoen € (+0,3%);
- Duitsland: +17,8 miljoen € (+0,4%);
- Nederland: +5,2 miljoen € (+0,1%);
- Verenigd Koninkrijk: -2,1 miljoen € (-0,1%);
- Finland: +28,2 miljoen € (+0,7%);
- Zweden: +1,1 miljoen € (+0,0%);
- Ierland: +0,0 miljoen € (+0,0%).

Op 30 juni 2021 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 543 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 31.300 bewoners en ca. 10.000 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.939.000 m².



De **globale bezettingsgraad**⁴ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2021.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar.

² Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

³ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 58 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁴ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,6%. In Finland en Zweden ontwikkelt Hoivatilat zelf haar bouwprojecten. Het rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 6,5% en ligt hoger dan het rendement op basis van de reële waarde van de gebouwen na oplevering (zoals weergegeven in onderstaande tabel).

30/06/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{oo}	FI	SE ^{oo}	IE	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{ooo}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- rechten van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{ooo}
Reële waarde	1.192.761	902.237	560.815	735.173	740.739	20.928	51.160	4.203.813	158.780	58.036	4.420.629
Jaarlijkse contractuele huurgelden	62.997	48.137	31.521	48.738	40.334	1.132	2.800	235.659	-	-	-
Brutorendement (%) ^o	5,3%	5,3%	5,6%	6,6%	5,4%	5,4%	5,5%	5,6%	-	-	-

31/12/2020

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{oo}	FI	SE ^{oo}	IE	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{ooo}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- rechten van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{ooo}
Reële waarde	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	3.621.522	141.320	51.825	3.814.667
Jaarlijkse contractuele huurgelden	61.562	35.909	29.932	42.859	37.418	1.135	-	208.814	-	-	-
Brutorendement (%) ^o	5,3%	5,7%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	-	5,8%	-	-	-

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

^{oo} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2021 (1,16459 £/€ en 10,1110 SEK/€).

^{ooo} Inclusief activa bestemd voor verkoop*.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

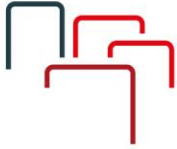
5.3. Geconsolideerde resultaten⁵

De verkorte financiële staten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de IAS 34-norm, zijn opgenomen op bladzijde 49 van dit halfjaarlijks financieel verslag. In de volgende secties van het tussentijds beheersverslag worden de financiële staten in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, zoals die voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
(x 1.000 €)		
Huurinkomsten	108.271	91.443
Met verhuur verbonden kosten	-762	-2.106
Nettohuurresultaat	107.509	89.337
Operationele kosten*	-18.112	-16.985
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	89.397	72.352
Exploitiemarge* (%)	83%	81%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-16.805	-13.691
Belastingen	-5.250	-5.269
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	230	378
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-135	-216
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	67.437	53.554
Noemer (IAS 33)	33.336.107	25.466.252
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	2,02	2,10
EPRA Earnings*	67.437	53.554
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	6.010	-5.662
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	53.981	-4.557
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	198	-107
Winst of verlies op belastingen m.b.t. het verkoop van vastgoedbeleggingen	-559	0
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-16.347	-7.364
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	2.524	-479
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-400	303
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	112.844	35.688
Noemer (IAS 33)	33.336.107	25.466.252
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	3,39	1,40

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste semester van het boekjaar 2021 (1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021) bedraagt 108,3 miljoen €, een stijging van ca. 18% in vergelijking met de omzet van 91,4 miljoen € op 30 juni 2020.

⁵ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 30 juni 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van zes maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land. Om de vergelijking met het vorige boekjaar mogelijk te maken, werd de variatie bij ongewijzigde portefeuille* berekend op een periode van zes maanden.

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2021.01- 2021.03	2021.04- 2021.06	2021.01 – 2021.06	2020.01 – 2020.06	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	15.428	15.425	30.853	28.545	+1,0%	+8,1%
Duitsland	9.302	10.007	19.309	17.479	+1,2%	+10,5%
Nederland	7.302	7.523	14.825	11.734	+1,2%	+26,3%
Verenigd Koninkrijk	11.551	11.698	23.249	21.130	-1,2%	+10,0%
Finland	9.387	9.695	19.082	12.508	+0,8%	+52,6% ^o
Zweden	217	218	435	47	+1,0%	+825,5%
Ierland	164	354	518	0	+0,0%	-
Totaal	53.351	54.920	108.271	91.443	+0,7%	+18,4%

^o Hoivatilat werd op 10 januari 2020 opgenomen in de consolidatiekring van de Aedifica-groep.

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten toont de relevantie aan van Aedifica's investeringsstrategie en kan worden toegeschreven aan het grote aantal sites dat Aedifica aan haar portefeuille heeft toegevoegd door de voltooiing van nieuwe acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma.

De variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk ondervindt een invloed van de overdracht van de exploitatie van de Four Seasons-gebouwen in 2020 en van Aedifica's plan om twee gebouwen in de Britse portefeuille te herontwikkelen (wat een impact heeft op hun bijdrage aan de huurinkomsten tijdens de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling), terwijl een derde gebouw zal worden verkocht om de portefeuille te optimaliseren (voor dit gebouw is een specifieke overeenkomst met de huurder gesloten om de periode van het verkoopproces te overbruggen). Wanneer deze effecten buiten beschouwing blijven, bedraagt de variatie bij ongewijzigde portefeuille* voor het Verenigd Koninkrijk +0,4%.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,7 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 107,5 miljoen € (+20% ten opzichte van 30 juni 2020).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 107,1 miljoen € (30 juni 2020: 89,3 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 102,7 miljoen € (30 juni 2020: 86,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 95,6% (30 juni 2020: 96,6%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 14,4 miljoen € (30 juni 2020: 13,6 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 24% tot 89,4 miljoen € (30 juni 2020: 72,4 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 83,2% (30 juni 2020: 81,0%).

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

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 14,3 miljoen € (30 juni 2020: 12,3 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet*** met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,8%. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 16,8 miljoen € (30 juni 2020: 13,7 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (30 juni 2021: 5,3 miljoen €; 30 juni 2020: 5,3 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. In de Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling'. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

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

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 15.7.1) bedragen 67,4 miljoen € (30 juni 2020: 53,6 miljoen €), hetzij 2,02 € per aandeel (30 juni 2020: 2,10 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de kapitaalverhogingen van 2020 en 2021.

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

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**⁶, die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +62,8 miljoen € (30 juni 2020: +1,1% of +24,4 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -8,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (30 juni 2020: -9,0 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont voor de periode dus een stijging van 53,9 miljoen € (30 juni 2020: 15,4 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden besproken in toelichting 7 van de verkorte geconsolideerde financiële staten. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2021 vertegenwoordigt een opbrengst van 6,0 miljoen € (30 juni 2020: een last van 5,7 miljoen €).

⁶ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2020 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 30 juni 2021.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- De **meerwaarden op verkopen** (30 juni 2021: 0,2 miljoen €; 30 juni 2020: 1,2 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen** (last van 16,3 miljoen € op 30 juni 2021, tegenover een last van 7,4 miljoen € op 30 juni 2020) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*. Ze omvatten ook de **exit taks** (last van 0,1 miljoen € op 30 juni 2021, tegenover een last van 0,0 miljoen € op 30 juni 2020), die overeenstemt met het verschil tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de voorziene fusiedatum.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 112,8 miljoen € (30 juni 2020: 35,7 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,39 € (30 juni 2020: 1,40 €).

5.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	4.420.629	3.814.667
Andere activa opgenomen in de schuldratio	266.431	252.274
Andere activa	1.188	234
Totaal activa	4.688.248	4.067.175
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.607.336	2.222.523
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-40.868	-52.212
Minderheidsbelangen	3.097	2.625
Eigen vermogen	2.569.565	2.172.936
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	1.966.735	1.757.683
Andere verplichtingen	151.948	136.556
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	4.688.248	4.067.175
Schuldratio (%)	42,0%	43,2%

Op 30 juni 2021 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2020: 94%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm⁷ en een bedrag van 4.421 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2020: 3.815 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2021: 4.203 miljoen €; 31 december 2020: 3.622 miljoen €) stijgen met 582 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 406 miljoen € door investeringsoperaties, voor -19 miljoen € door desinvesteringsoveroperaties, voor 97 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen, voor +30 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 63 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2021: 159 miljoen €; 31 december 2020: 141 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).

⁷ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB en CBRE Unlimited Company).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** door Hoivatilat conform IFRS 16 (30 juni 2021: 58 miljoen €; 31 december 2020: 52 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 162 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen en die bedraagt op 30 juni 2021 39,4 miljoen € (31 december 2020: 37,0 miljoen €). De joint venture met Korian die op 10 december 2020 werd aangekondigd, beantwoordt aan de criteria van 'joint operations' zoals gedefinieerd onder IFRS 11 en wordt partieel geconsolideerd.

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 6% van het totaal van de balans (31 december 2020: 6%).

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld. Op 30 juni 2021 bedraagt het kapitaal 951 miljoen €⁸ (31 december 2020: 873 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

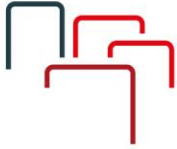
- 2.607 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkings-instrumenten* (31 december 2020: 2.223 miljoen €, inclusief het dividend van 47 miljoen € dat in mei 2021 werd uitgekeerd⁹);
- of 2.566 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2020: 2.123 miljoen €, inclusief het dividend van 47 miljoen € dat in mei 2021⁹ werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2021 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 1.967 miljoen € (31 december 2020: 1.758 miljoen €). Daarvan betreft 1.844 miljoen € (31 december 2020: 1.667 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 42,0% (31 december 2020: 43,2%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldgraad voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica momenteel nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 1.080 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 3.090 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 37,6% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldgraad te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankconvenanten waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldgraad tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 845 miljoen € bij constante activa, 2.114 miljoen € bij variabele activa en -31,9%.

De **andere passiva** van 152 miljoen € (31 december 2020: 137 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2021: 41 miljoen €; 31 december 2020: 51 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (30 juni 2021: 92 miljoen €; 31 december 2020: 75 miljoen €).

⁸ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.

⁹ Dit bedrag heeft uitsluitend betrekking op de uitkering van het slotdividend. Het interimdividend van 3,00 € (bruto) per aandeel was reeds in de cijfers van 31 december 2020 opgenomen, aangezien het in oktober 2020 werd uitgekeerd.



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.5. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁰ en na uitkering van het slotdividend 2019/2020 in mei 2021¹¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 72,28 € op 30 juni 2021 (31 december 2020: 65,75 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2021	31/12/2020
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	72,28	65,75
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,13	-1,58
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020	71,15	64,17
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.071.064	33.086.572

Aantal aandelen	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
Aantal aandelen in omloop [°]	36.071.064	27.061.273	33.086.572
Totaal aantal aandelen	36.071.064	27.061.273	33.086.572
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	36.071.064	27.061.273	33.086.572
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	33.336.107	25.466.252	26.512.206
Aantal dividendrechten ^{°°}	33.372.721	27.061.273	26.628.340

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

^{°°} Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

^{°°°} 2.800.000 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 15 juni 2021 en 184.492 nieuwe aandelen op 29 juni 2021 (deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 15 juni 2021).

¹⁰ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,13 € per aandeel op 30 juni 2021 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 40,9 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹¹ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 67,17 € per aandeel op 31 december 2020 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020) omvatte derhalve nog het slotdividend dat in mei 2021 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,43 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2020 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2021. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde slotdividenden (ten bedrage van ca. 47,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2020 (33.086.572).



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Vooruitzichten en dividend

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de Covid-19-pandemie en van de economische, financiële en politieke context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van Aedifica op zorgvastgoed, waarvan de marktfundamenten (vergrijzing, marktconsolidatie en publieke financiering) intact blijven, en haar ontwikkeling in Europa, laat de Groep toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De geografische spreiding van de portefeuille over zeven landen (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland) leidt tot een betere risicodiversificatie.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die aantrekkelijke nettorendementen genereren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De lage schuldgraad en de bevestigde kredietlijnen verzekeren de financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende ontwikkelingsprojecten) en de verdere groei van de portefeuille. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten. Daarnaast heeft Aedifica in het verleden herhaaldelijk bewezen een uitstekende toegang te hebben tot de kapitaalmarkten om haar verdere groei te ondersteunen.
- Het gecombineerde investeringsprogramma van Aedifica en Hoivatilat bedraagt ca. 855 miljoen €, waardoor de toekomstige groei van de Groep en de kwaliteit van de gebouwen die aan de portefeuille zullen worden toegevoegd, verzekerd is.

Vooruitzichten 2021	
Geraamde huurinkomsten	227 miljoen €
EPRA Earnings*	144 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	4,16 €
Brutodividend	3,30 €

Rekening houdend met de resultaten op 30 juni 2021 en de reeds uitgevoerde investeringen, heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten van het boekjaar 2021 geraamd op 227 miljoen €, wat leidt tot EPRA Earnings* van 144 miljoen €. Dit is een stijging van respectievelijk 3% en 5% ten opzichte van de vooruitzichten die werden gepubliceerd in het jaarlijkse persbericht van 24 februari 2021. Rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van 2021, die tot een lagere schuldgraad hebben geleid, voorziet de raad van bestuur EPRA Earnings* per aandeel van 4,16 € per aandeel en een brutodividend van 3,30 € per aandeel, betaalbaar in mei 2022. Bijgevolg kunnen de in het jaarlijkse persbericht gepubliceerde EPS-vooruitzichten worden bevestigd, ondanks het hogere aantal aandelen.



7. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden toegelicht op pagina's 168 tot 179 van het jaarlijks financieel verslag 2019/2020 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2021.

8. Corporate governance

8.1. Wijziging in het uitvoerend comité

De heer **Raoul Thomassen** is sinds 1 maart 2021 aan de slag als Aedifica's nieuwe Chief Operating Officer¹², nadat hij begin januari 2021 benoemd werd door de raad van bestuur. Hij is eveneens benoemd als 'effectieve leider' van de GVV en maakt deel uit van het uitvoerend comité. De heer Thomassen heeft ruim 15 jaar ervaring in property en asset management in een Europese context. Zijn expertise en ervaring vormen een belangrijke meerwaarde voor de verdere ontwikkeling en internationale groei van de Groep. De raad van bestuur wenst hem succes met zijn opdracht.

Sinds 1 maart 2021 is Aedifica's uitvoerend comité dus als volgt samengesteld:

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)
Raoul Thomassen	Chief Operating Officer (COO)
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO)

8.2. Wijziging in het management van Hoivatilat Finland

Na een carrière van meer dan 11 jaar als CEO van Hoivatilat Finland, zal Jussi Karjula eind 2021 zijn mandaat neerleggen. In 2022 zal Jussi toetreden tot de raad van bestuur van Hoivatilat als niet-uitvoerend bestuurder. Aedifica's raad van bestuur dankt Jussi voor alle zorg en moeite die hij heeft geïnvesteerd in de oprichting van Hoivatilat en de ambitieuze groei die hij doorheen de jaren heeft gerealiseerd.

Atte Niittylä werd aangesteld als de nieuwe CEO van Hoivatilat Finland en zal zijn nieuwe functie opnemen vanaf 1 januari 2022. Atte heeft als Executive Vice-President van Hygga Oy ruime ervaring opgedaan in het ontwikkelen van zorgconcepten en zal het groeiverhaal van Hoivatilat voortzetten. De raad van bestuur wenst hem succes met zijn opdracht.

¹² Zie persbericht van 6 januari 2021.



8.3. Hernieuwing van mandaten

De gewone algemene vergadering van 11 mei 2021 heeft, met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2024), de volgende bestuurders herbenoemd:

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

9. Duurzaam ondernemen

9.1. Mensenrechtenbeleid

Aedifica verbindt zich ertoe de hoogste normen inzake bedrijfsvoering en ethisch gedrag te hanteren en beschouwt respect voor de mensenrechten in de breedste zin van het woord als fundamenteel bij het uitoefenen van haar activiteiten. Om die visie verder te ondersteunen en te versterken, heeft Aedifica nu een mensenrechtenbeleid uitgewerkt waarin Aedifica's engagement en aanpak voor het respecteren van de mensenrechten in al haar activiteiten in alle landen waar de Groep actief is, uiteen worden gezet. Dit beleid is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

9.2. Duurzaamheidsverslag 2020

Duurzaam ondernemen zit diep verweven in het DNA van Aedifica. De Groep engageert zich om samen met haar operationele partners van begin tot eind op een ecologisch en sociaal verantwoorde manier te investeren en te ontwikkelen. Met het oog op haar maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft Aedifica de doelstellingen van het Akkoord van Parijs onderschreven, dat de gemiddelde opwarming van de aarde wil beperken tot ruim onder 2°C boven het pre-industriële niveau. In dat verband werd Aedifica's ESG-actieplan bijgewerkt en wordt er een traject uitgestippeld om tegen 2050 de portefeuille volledig CO₂-neutraal te maken.

Voor meer informatie rond Aedifica's ESG-ambities, het actieplan en de resultaten tot op heden, verwijzen we naar Aedifica's Duurzaamheidsverslag 2020 (gepubliceerd op 31 mei 2021), dat [beschikbaar is op de website van de Groep](#).

Brussel, 10 augustus 2021
de raad van bestuur



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

II. EPRA¹³

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

Op 30 juni 2021 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,5% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 22,4%.

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen prestatie maatstaven ter beschikking van de investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 15 van de verkorte geconsolideerde financiële staten van dit halfjaarlijks financieel verslag.

Key performance indicators according to the EPRA principles

	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,02	2,10
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17%	21%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17%	21%

	30/06/2021 (6 maanden)	31/12/2020
EPRA NRV* (in €/aandeel)	81,78	74,01
EPRA NTA* (in €/aandeel)	70,12	62,92
EPRA NDV* (in €/aandeel)	66,29	58,70
EPRA NAV* (in €/aandeel)	75,91	69,22
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	70,77	63,59
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,0%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	5,3%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0%	0%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA NAV* en EPRA NNNAV* op 31 december 2020 werden verminderd met 1,43 € per aandeel ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2021 (zie voetnoot 11 in sectie I.5.5 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het bruto slotdividend 2019/2020, dat werd uitgekeerd in mei 2021 (zie toelichting 15.6).

EPRA heeft in oktober 2019 nieuwe Best Practice Recommendations gepubliceerd. De EPRA NAV* en EPRA NNNAV* werden vervangen door drie nieuwe Net Asset Value indicatoren: Net Resinstatement Value (NRV*), Net Tangible Assets (NTA*) en Net Disposal Value (NDV*). Meer informatie over deze indicatoren is beschikbaar op de EPRA website (www.epra.com). De tabellen in dit financieel verslag vergelijken nieuwe en oude indicatoren.

Van 2015 tot 2020 werd aan Aedifica zes keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks financieel verslag. Daarnaast werd Aedifica's duurzaamheidsverslag 2019 (gepubliceerd in mei 2020) bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award', nadat het verslag een jaar eerder al een 'EPRA sBPR Silver Award' en de 'EPRA sBPR Most Improved Award' gewonnen had. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

¹³ De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk werden op 30 juni 2021 niet geëvalueerd door de commissaris.



III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

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

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 2,9% (30 juni 2021). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, GPR 250-, GPR 250 REIT-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het Aedifica-aandeel schommelde over de loop van het eerste semester van het boekjaar 2021 tussen 95,20 € en 114,40 € en sloot op 30 juni 2021 af op 111,30 €, een stijging van ca. 13% ten opzichte van 31 december 2020 (98,30 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2021 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 54,0% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 56,4% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Op basis van de beurskoers op 10 augustus 2021 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 70,9% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 73,6% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Die premie ten opzichte van de nettoactiefwaarde is een blijk van vertrouwen in Aedifica's track record en weerspiegelt o.a. Aedifica's pureplay-focus op zorgvastgoed, de toekomstige groei van de Groep, het stabiele karakter van de gegenereerde winsten op lange termijn en het aantrekkelijke dividend.

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de hierbovenvermelde kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 30 juni 2021, is de koers van het Aedifica-aandeel met 261,1% gestegen, tegenover een daling van 1,4% voor de BEL 20-index en een daling van 13,1% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedroeg het gemiddelde dagelijkse volume van het Aedifica-aandeel ca. 5.535.000 € of ca. 53.700 aandelen, wat neerkomt op een omloopsnelheid van 43,2%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan road shows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

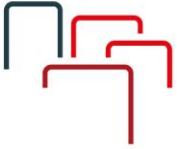
Aandeel Aedifica	30/06/2021	31/12/2020
Slotkoers (in €)	111,30	98,30
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkinginstrumenten* (in €)	72,28	65,75
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkinginstrumenten*	54,0%	49,5%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	71,15	64,17
Premie (+) / Discount (-)	56,4%	53,2%
Beurskapitalisatie	4.014.709.423	3.252.410.028
Free float ¹	100,00%	100,0%
Totaal aantal genoteerde aandelen	36.071.064	33.086.572
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	36.071.064	33.086.572
Gemiddeld dagelijks volume	53.662	52.062
Omloopsnelheid ²	43,2%	74,9%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	3,30	4,60
Brutodividendrendement ⁴	3,0%	4,7%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van de markt, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 12 juli 2019 en sectie 3 hieronder.

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

³ 2021: volgens sectie 6 van het tussentijds beheersverslag hierboven. Het dividend voor 2021 dekt een periode van 12 maanden, terwijl het dividend voor 2019/2020 een periode van 18 maanden betreft.

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

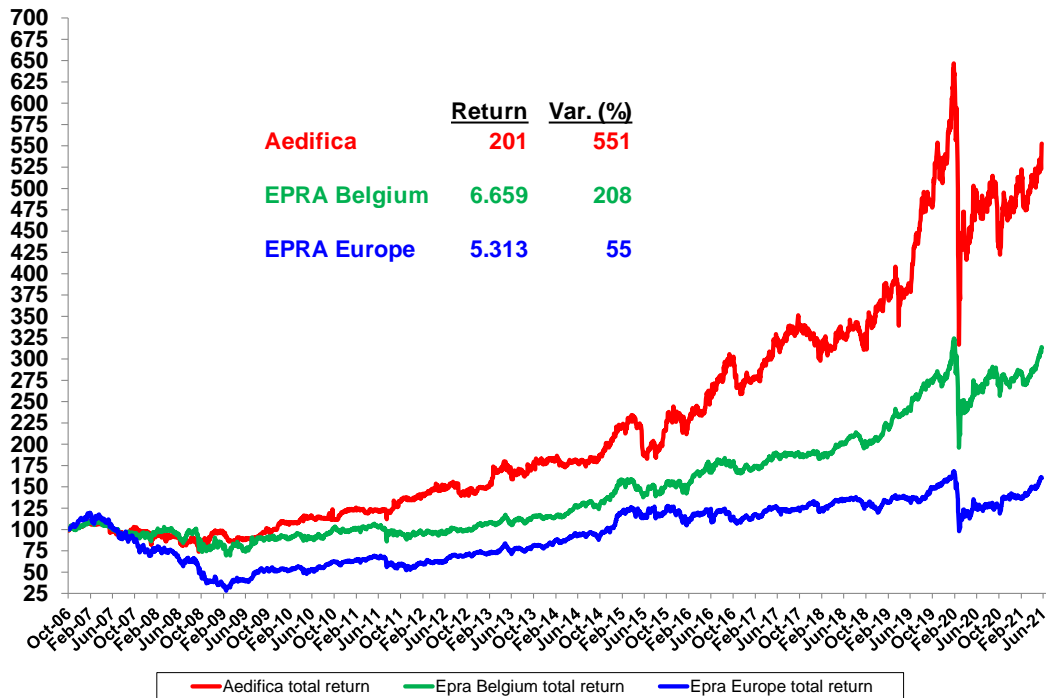


11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

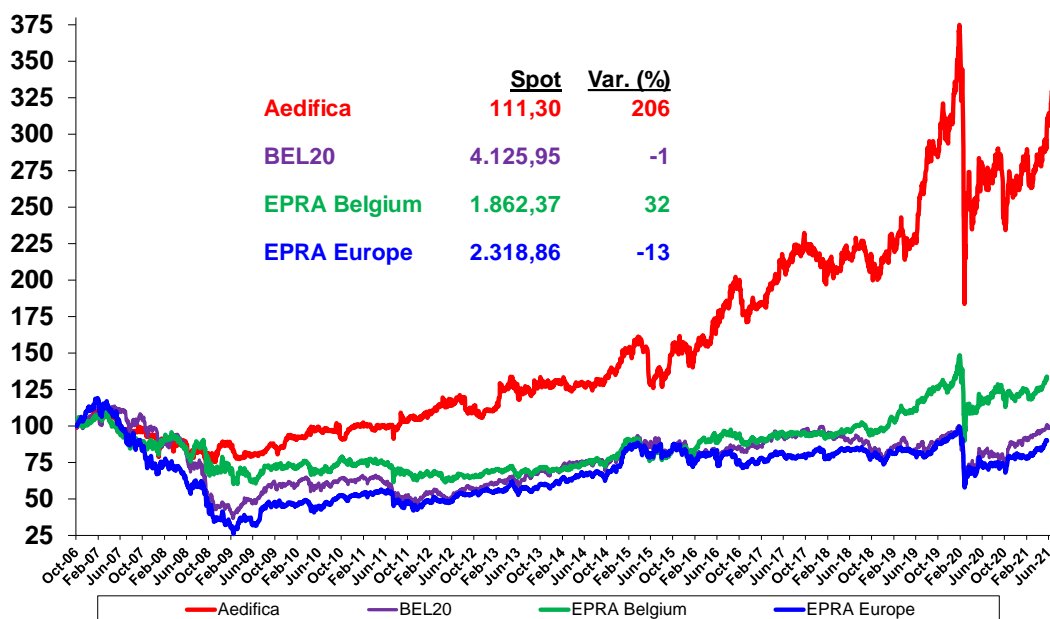
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2021.

Total return¹⁴ van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



¹⁴ Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen van 2010 (-1,89 €), 2012 (-1,93 €), 2015 (-0,89 €), 2017 (-1,60 €), 2019 (-1,73 €) en 2020 (-2,14 €), werd de introductieprijs van 41 € aangepast tot 30,82 €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 30 juni 2021, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019)¹⁵.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,00
Andere < 5%	95,00
Totaal	100,00

Op 30 juni 2021 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 36.071.064.

4. Financiële kalender¹⁶

Financiële kalender	
Tussentijdse verklaring 30.09.2021	10/11/2021
Jaarlijks persbericht 31.12.2021	Februari 2022
Jaarlijks financieel verslag 2021	Maart 2022
Tussentijdse verklaring 31.03.2022	Mei 2022
Gewone algemene vergadering 2022	10/05/2022
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2021	Vanaf 17/05/2022
Halfjaarlijkse resultaten 30.06.2022	Augustus 2022

¹⁵ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 5 juli 2019. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

¹⁶ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



IV. Vastgoedverslag

1. De zorgvastgoedmarkt¹⁷

1.1. Europese trends

In de Europese Unie is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar in de loop van het voorbije decennium met ca. 25% gestegen tot ca. 26 miljoen mensen (2020). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2050 verdubbelen tot ca. 50 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren.

Europese woonzorgcentra worden uitgebaut door verschillende soorten exploitanten: openbare, non-profit en private exploitanten. Hun marktaandeel in de diverse landen is verschillend, al dan niet afhankelijk van het lokale socialezekerheidssysteem. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 31% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra (+300 basispunten in twee jaar). Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markten, terwijl overheden slechts over beperkte middelen beschikken om aan de groeiende zorgvraag te voldoen en zich daarom vaker richten op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitant. In deze context rekenen zowel de private als de publieke exploitanten op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Ondanks de Covid-19-pandemie is op Europees niveau het investeringsvolume in woonzorgcentra sterk gestegen in de voorbije jaren: van ca. 2 miljard € in 2015 tot een recordniveau van ca. 7,6 miljard € in 2020 – een bewijs van de veerkracht van de sector. Het zijn vooral internationale investeerders die verantwoordelijk zijn voor die stijging van het investeringsvolume. Er wordt verwacht dat deze trend zich in de nabije toekomst zal blijven voortzetten, aangezien de Europese consolidatie van private zorgaanbieders volop aan de gang is en nieuwe mogelijkheden creëert voor vastgoedbeleggers. Door die grote interesse in zorgvastgoed bleven de 'prime' nettorendementen echter verder dalen.

Hoewel de Covid-19-pandemie druk uitoefende op zorgexploitanten en een invloed had op de bezettingsgraden van de woonzorgcentra (daling van ca. 5 à 10% in sommige landen), bleef zorgvastgoed een aantrekkelijk segment voor investeerders door de solide marktfundamenten die intact bleven (vergrijzing, marktconsolidatie, publieke financiering). De impact van de pandemie op de inkomsten van exploitanten bleef relatief beperkt, onder meer omdat de extra kosten die gemaakt werden op het vlak van personeel en beschermingsmaatregelen (gedeeltelijk) door de financiële steunpakketten van de overheden werden gecompenseerd. De vaccinatieprogramma's die in heel Europa werden uitgerold en die prioriteit gaven aan zorgpersoneel en bewoners van woonzorgcentra, hebben de zorgexploitanten een nieuw perspectief geboden en beginnen een positief effect te hebben op de bezettingsgraad van de zorgexploitanten (zie sectie 3 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie).

¹⁷ Bron: Cushman & Wakefield, CBRE, Jones Lang LaSalle, Eurostat & Aedifica.



1.2. België

5,6% van de Belgische bevolking is ouder dan 80 jaar, tegen 2040 zal dit segment van de bevolking naar verwachting stijgen tot 7,5%. In de loop van de voorbije jaren is het aantal rustoordbedden gestaag gegroeid tot ca. 150.000 eenheden die verspreid liggen over het hele land. Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting, blijkt dat de huidige verhoging van het aanbod op termijn niet tegemoet komt aan de vraag. Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, terwijl de non-profit-sector ca. 35% en de private sector de overige 35% van de bedden exploiteert. Er zijn evenwel regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ca. 50% van de bedden beheerd door de non-profit-sector, terwijl de private sector in Wallonië ca. 50% van de bedden exploiteert en in Brussel zelfs meer dan 60%. De drie grootste private spelers in België beheren vandaag ongeveer 25.000 bedden (ca. 17% van het totale aantal bedden). Door de Covid-19-pandemie is de bezettingsgraad van woonzorgcentra (tijdelijk) gedaald, maar dankzij de uitrol van de vaccinatiecampagne is die opnieuw beginnen stijgen. Ondanks de pandemie bedroeg in 2020 het investeringsvolume in Belgische woonzorgcentra meer dan 400 miljoen €, minder dan in 2019 maar nog steeds hoger dan het vijfjaarlijkse gemiddelde. Het 'prime' nettorendement (op basis van triple net langetermijnovereenkomsten) ligt momenteel stabiel op ca. 4,3%, het laagste niveau tot op heden.

1.3. Duitsland

In Duitsland zal het aantal personen dat ouder is dan 80 jaar tegen 2050 bijna verdubbelen ten opzichte van 2018, tot ca. 12% van de totale populatie. Eind 2019 waren er in Duitsland ca. 970.000 bedden beschikbaar in meer dan 15.000 woonzorgcentra. Die woonzorgcentra worden uitgebaat door non-profit exploitanten (ca. 53%), private exploitanten (ca. 42%) of publieke exploitanten (ca. 5%). Hoewel de Duitse zorgvastgoedmarkt steeds verder consolideert en privatiseert, blijft ze sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben een marktaandeel van slechts ca. 13%. Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 tot 540.000 extra bedden nodig zullen zijn. De bevolkingsvergrijzing biedt dus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven. De vraag overstijgt in sommige gevallen nu al het aanbod. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt, o.a. door de hoge kosten van bouwgronden en bouwwerken (als gevolg van toenemende ecologische vereisten en een schaarste aan bouwmaterialen). Door het gebrek aan bouwgronden wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande sites en renovaties. Een ander probleem waarmee exploitanten te kampen hebben, is een tekort aan geschoold zorgpersoneel, hoewel de gezondheidszorghervorming van afgelopen juni, die onder meer voorziet in een loonsverhoging voor zorgpersoneel, hiervoor een oplossing zou moeten bieden. De vraag van investeerders naar zorgvastgoed blijft hoog, hoewel het aanbod beperkt is. In de eerste helft van 2021 werd ca. 1,4 miljard € geïnvesteerd in zorgvastgoed, een stijging van 34% ten opzichte van het investeringsvolume van vorig jaar. Het 'prime' nettorendement ligt momenteel stabiel op ca. 4%. Ondanks de impact van de Covid-19-pandemie op de Duitse woonzorgcentra, bleef de economische situatie van de zorgexploitanten stabiel door de financiële steun van de overheid voor de extra kosten die gemaakt werden als gevolg van de pandemie.

1.4. Nederland

4,85% van de bevolking in Nederland is momenteel ouder dan 80 jaar. Die leeftijdsgroep zal naar verwachting tegen 2050 meer dan verdubbelen tot 10,7% van de totale populatie. Als gevolg van die demografische evolutie wordt verwacht dat er tegen 2050 ongeveer 160.000 extra bedden nodig zijn in woonzorgcentra, bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de verouderde bestaande



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

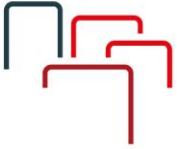
zorginfrastructuur. Van de huidige capaciteit van ongeveer 130.000 bedden, wordt ca. 94% uitgebaat door non-profit exploitanten. De private exploitanten nemen de overige 6% voor hun rekening en baten voornamelijk kleinschalige locaties uit met een gemiddelde capaciteit voor ongeveer 22 bewoners. Hoewel het marktaandeel van de private sector nog steeds klein is in vergelijking met de non-profitsector, is de private sector de afgelopen jaren sterk gegroeid. Ook in Nederland wordt er een consolidatie van de zorgmarkt verwacht: het zijn vooral pan-Europese spelers die op dit moment hun portefeuille actief uitbreiden. Ondanks de impact van de Covid-19-pandemie bleef zorgvastgoed in 2020 een aantrekkelijke langetermijninvestering: er werd vorig jaar ca. 1 miljard € geïnvesteerd. De belangrijkste reden voor de daling van het totale transactievolume was het tekort aan kwalitatieve vastgoedbeleggingen. De rendementen bleven het afgelopen jaar verder dalen omdat investeerders bang waren hun plaats aan de onderhandelingstafel te verliezen door die schaarste aan kwalitatieve vastgoedbeleggingen. Het 'prime' nettorendement bedraagt ca. 4,50% en zal naar verwachting in de toekomst verder dalen door de grote interesse in zorgvastgoed.

1.5. Verenigd Koninkrijk

Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk gevoelig verhogen en biedt gunstige vooruitzichten voor de bezettingsgraden. Momenteel is 5,1% van de Britse bevolking ouder dan 80 jaar, men verwacht dat die leeftijdsgroep tegen 2050 zal verdubbelen tot 10% van de totale bevolking. Het Verenigd Koninkrijk heeft in totaal ca. 470.000 bedden in woonzorgcentra. Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 15% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 21%. De ouderenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en National Health Services) en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (ca. 45% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities' (ca. 46%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (ca. 9%). In 2020 bedroeg het investeringsvolume in de Britse zorgvastgoedmarkt ca. 1,5 miljard £, waarvan ca. 700 miljoen £ werd geïnvesteerd in woonzorgcentra. De nettorendementen blijven gespreid: prime-vastgoed daalt tot ca. 4%, terwijl vastgoed in het middensegment een rendement van 7% of meer heeft. Het grootste deel van de bewoners van woonzorgcentra en het zorgpersoneel is nu gevaccineerd tegen Covid-19. Er wordt verwacht dat de bezettingsgraad zich op middellange termijn volledig zal herstellen.

1.6. Finland

In Finland was in 2020 ca. 5,7% van de totale populatie ouder dan 80 jaar. Die leeftijdsgroep zal volgens prognoses tegen 2040 bijna verdubbelen tot 10,9% van de bevolking. Finland heeft in totaal ca. 55.000 bedden in woonzorgcentra. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ongeveer 50%. In de periode 2014-2018 is het aantal residenten in private rustoorden met ca. 5% per jaar gegroeid. In 2019 was meer dan 60% van de kinderen van 1 tot 6 jaar voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 25% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd. Het aandeel van private kinderdagverblijven verschilt echter per gemeente (tot 40% in sommige gemeenten) en zal naar verwachting in de toekomst toenemen. In Finland zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. Een gemeente heeft twee basisopties om het zorgaanbod te sturen: ofwel zelf als publieke exploitant zorg verschaffen, ofwel zorg organiseren via



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

uitbesteding aan private of non-profit zorgoperatoren. In Finland worden zorgdiensten gefinancierd door de gemeenten via nationale en lokale belastingen. Het investeringsvolume in Fins zorgvastgoed steeg in 2020 tot een recordbedrag van bijna 1,4 miljard € door drie uitzonderlijk grote portefeuilletransacties. De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Het 'prime' nettorendement bedraagt ca. 4,0-4,25%. De Covid-19-situatie in Finland is relatief goed onder controle en grootschalige lockdowns zijn vermeden. Zorgvastgoed bleek veerkrachtig te zijn, onder meer dankzij de gemeentelijke financieringsmodellen.

1.7. Zweden

Ca. 5,7% van het totale aantal inwoners in Zweden is ouder dan 80 jaar. Tegen 2070 zal dat aantal naar verwachting stijgen tot 10,5%. In 2020 leefden ca. 137.000 personen in woonzorgcentra (waarvan ca. 107.000 personen in woonzorgcentra voor ouderen en ca. 30.000 personen in huisvesting voor mensen met speciale zorgbehoeften). 30% van de Zweedse gemeenten meldt een tekort aan woonzorgcentra. In Zweden zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. Gemeenten hebben verschillende mogelijkheden om een voldoende zorgaanbod te bieden, maar de focus lijkt te verschuiven naar het geven van keuzevrijheid, zodat mensen zelf hun zorgverlener kunnen kiezen. Private zorgexploitanten worden beschouwd als een centraal onderdeel van die keuzevrijheid. Hun marktaandeel is de voorbije jaren sterk gestegen en bedraagt momenteel ca. 28%. In Zweden worden zorgdiensten over het algemeen gefinancierd met overheidsgeld. Aangezien Covid-19 het meeste slachtoffers maakt in het oudste segment van de bevolking, werden de Zweedse woonzorgcentra tijdens het grootste deel van het jaar voor bezoekers gesloten. Dat had echter geen impact op de interesse van investeerders, die zorgvastgoed nog steeds als een veilige investeringscategorie bleven beschouwen. Het investeringsvolume in de Zweedse zorgvastgoedmarkt in 2020 bedroeg ca. 700 miljoen €. Dat is minder dan het recordniveau van ca. 1 miljard € in 2019, maar ruim boven het totaal van 2018 (ca. 390 miljoen €). Het investeringsvolume van 2021 bedraagt thans ca. 330 miljoen €. Het 'prime' nettorendement van woonzorgcentra voor ouderen bedraagt 3,75%.

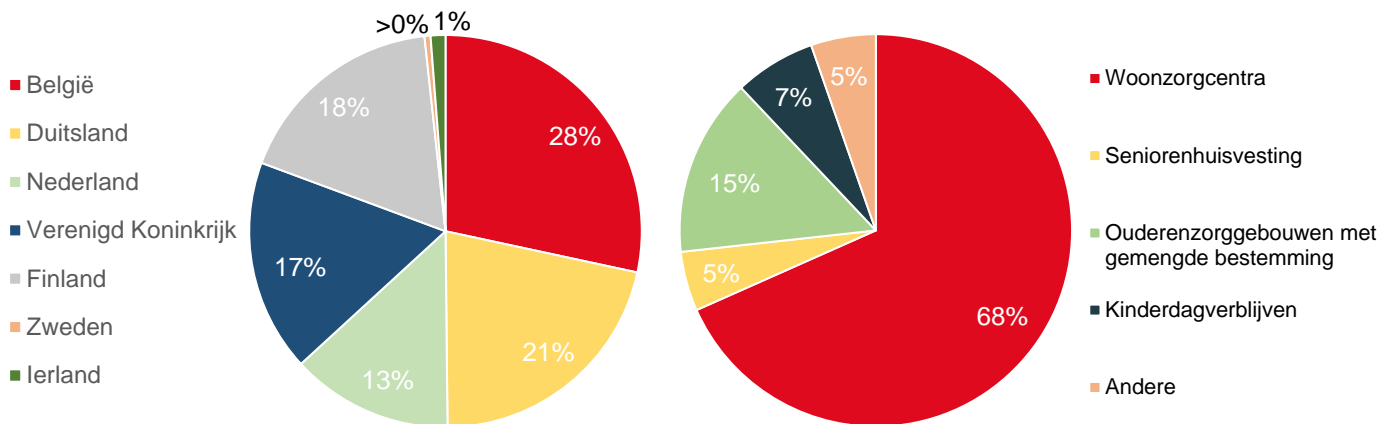
1.8. Ierland

In Ierland (4,9 miljoen inwoners) blijkt uit gegevens van 2019 dat ca. 14,2% van de totale bevolking ouder is dan 65 jaar en ca. 3,2% ouder is dan 80. In 2031 zal bijna een kwart miljoen mensen (5,1%) ouder zijn dan 80 en dat aantal zal tegen 2040 verdubbelen tot ongeveer 10,9% van de bevolking. Ierland telt in totaal ca. 32.000 bedden in woonzorgcentra, zowel in de publieke als in de private sector. Slechts 20% wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector. In Ierland zijn alle woonzorgcentra opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 956 miljoen € in 2021), dat voorziet in een gegarandeerd wektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsgeld om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen. Het investeringsvolume in Iers zorgvastgoed is in 2020 en de eerste helft van 2021 gestegen tot een recordbedrag van bijna 600 miljoen € door een aantal grote portefeuilletransacties en een ongekend aantal transacties met afzonderlijke gebouwen, terwijl de consolidatie in hoog tempo doorgaat. De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Veel van de bestaande gebouwen die nog verworven kunnen worden zijn ouder en in veel gevallen niet future-proof. In de afgelopen 12 tot 24 maanden is het 'prime' nettorendement gedaald tot ca. 5%. De Covid-19-situatie in Ierland is relatief goed onder controle sinds begin 2021 dankzij de vaccinatiecampagne die werd uitgerold. Gelet op het grote aantal transacties dat tijdens de pandemie werd voltooid, heeft zorgvastgoed bewezen veerkrachtig te zijn.



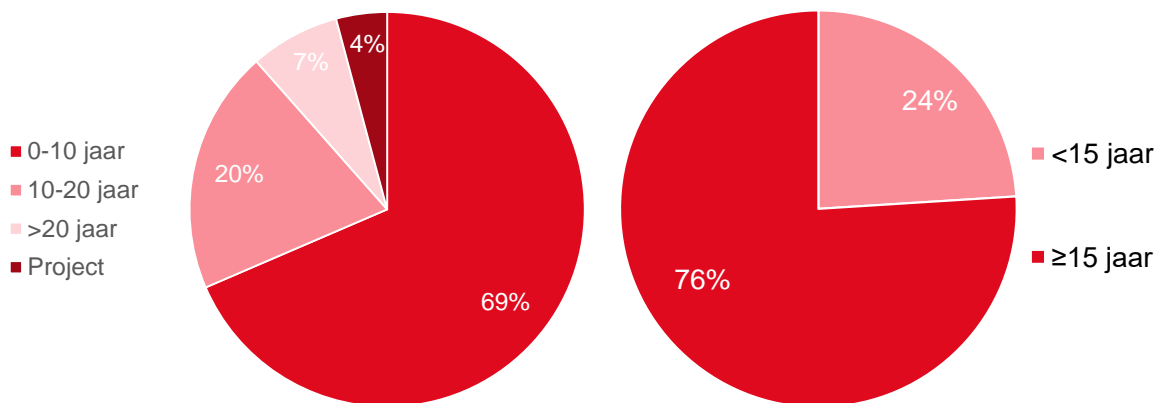
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2021

2.1. Kerncijfers



*Geografische spreiding
(in reële waarde)*

*Verdeling per bouwtype
(in reële waarde)*

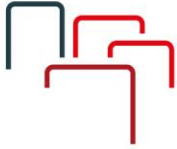


*Leeftijd van de gebouwen
(in reële waarde)*

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

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) van de portefeuille bedraagt 20 jaar.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 100%.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per huurder

Land	Huurder	Aantal sites	30/06/2021	31/12/2020
België		83	27%	29%
	Senior Living Group ¹	28	8%	9%
	Armonea ²	20	7%	8%
	Vulpia	12	5%	5%
	Orpea ³	9	3%	3%
	Astor vzw	1	1%	1%
	Orelia Group	1	0%	0%
	My-Assist	1	0%	-
	Vivalto Home	1	0%	0%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Andere	9	2%	2%
Duitsland		94	20%	17%
	Azurit Rohr	20	5%	1%
	EMVIA	19	3%	3%
	Vitanas	12	3%	4%
	Residenz Management	8	1%	2%
	Orpea ³	5	1%	2%
	Argentum	7	1%	1%
	Alloheim	4	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Convivo	3	1%	1%
	Casa Reha ¹	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
	Johanniter	1	0%	0%
	Volkssolidarität	1	0%	0%
	Andere	9	1%	2%
Nederland		71	13%	14%
	Senior Living ¹	15	2%	2%
	Vitalis	3	2%	2%
	Martha Flora	11	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Compartijn ³	6	1%	1%
	Stepping Stones Home & Care ¹	7	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Ontzorgd Wonen Groep	2	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	0%	1%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	-
	Wonen bij September ³	1	0%	0%
	Andere	10	2%	2%
Verenigd Koninkrijk		102	21%	21%
	Maria Mallaband	16	4%	4%
	Burlington	22	4%	4%
	Bondcare Group	17	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Renaissance	9	2%	2%
	Excelcare	3	1%	-
	Harbour Healthcare	6	1%	1%
	Halcyon Care Homes	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	1%	1%
	Majesticare	3	1%	1%
	Hamberley Care Homes	1	0%	0%
	Barchester	1	0%	0%
	Andere	3	1%	1%
Zweden		5	0%	1%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	British mini	1	0%	0%
	Team Olivia	1	0%	0%
	Alternatus	1	0%	0%
Ierland		5	1%	-
	Virtue ⁴	5	1%	-



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Land	Huurder	Aantal sites	30/06/2021	31/12/2020
Finland		183	17%	18%
	Attendo	33	4%	4%
	Touhula	31	2%	2%
	Gemeenten	14	2%	2%
	Mehiläinen	15	2%	2%
	Pilke	24	2%	2%
	Norlandia	18	1%	1%
	Vetrea	5	0%	1%
	Esperi	3	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Aspa	2	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Peurunka Oy	1	0%	-
	Pihljanjantertut Ry	1	0%	-
	Priimi	1	0%	0%
	Andere	28	3%	3%
TOTAAL		543	100%	100%

¹ Korian-groep.

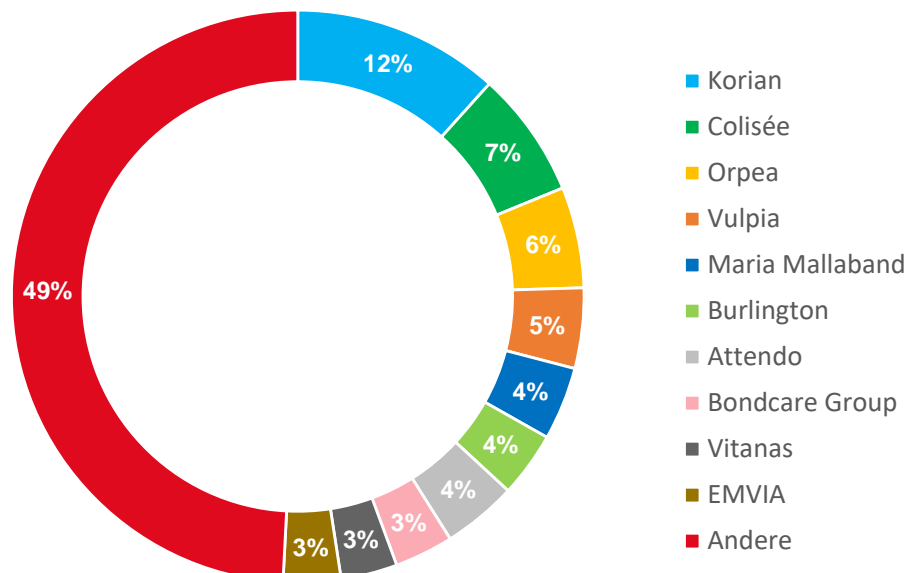
² Colisée-groep.

³ Orpea-groep.

⁴ Emera-groep.

Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitgebaat door ca. 210 huurders, of meer dan 100 groepen. Drie groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waarin de Groep actief is: Korian, Orpea en Emera. Het gewicht van die groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt hieronder opgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	30/06/2021	31/12/2020
Korian		51	12%	13%
	België	28	8%	9%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Orpea		21	6%	6%
	België	9	3%	3%
	Duitsland	5	1%	2%
	Nederland	7	1%	1%
Emera		6	1%	0%
	België	1	0%	0%
	Ierland	5	1%	-





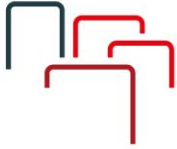
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2021

3.1. Vastgoedbeleggingen

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatiejaar	Locatie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.786.492	29.113	232.946.393 €	232.918.025 €		
België	502.627	8.483	62.997.024 €	61.147.777 €		
Armonea	131.789	2.154	16.833.146 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	318.740 €		2012	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	118	815.705 €		2015	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	182.127 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	844.244 €		2008	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	150	1.051.823 €		2015	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	394.222 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	222	1.459.723 €		2018	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	982.206 €		2012	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	1.179.804 €		2015	Gooik
Rietdijk	2.155	60	375.056 €		2012	Vilvoorde
Larenshof	6.988	117	1.092.313 €		2014	Laarne
Ter Venne	6.634	102	1.054.331 €		2012	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	1.034.484 €		2018	Kapellen
Salve	6.730	117	1.145.296 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	619.013 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	153	948.472 €		2018	Vilvoorde
De Notelaar	8.651	94	1.026.883 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	847.741 €		2012	Wetteren
Rembertus	8.027	100	804.412 €		2020	Mechelen
Senior Flandria	7.501	108	656.551 €		1989	Brugge
Astor VZW	15.792	132	1.750.000 €			
Klein Veldekens	15.792	132	1.750.000 €		2020	Geel
Bremdael VZW	3.500	66	356.750 €			
Bremdael	3.500	66	356.750 €		2012	Herentals
Buitenhof VZW	4.386	80	584.500 €			
Buitenhof	4.386	80	584.500 €		2007	Brasschaat
Dorian groep	4.827	104	725.609 €			
De Duinpieper	4.827	104	725.609 €		2018	Oostende
Emera	4.020	84	428.450 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	428.450 €		2005	Tienen
Hof van Schoten BVBA	8.313	101	851.073 €			
Hof van Schoten	8.313	101	851.073 €		2014	Schoten
Le Carrosse	1.290	36	99.693 €			
La Boule de Cristal	1.290	36	99.693 €		1998	Wanlin
My-Assist	7.203	121	875.000 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	875.000 €		2014	Durbuy
Orella Group	6.013	101	925.000 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	925.000 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Orpea	47.985	1.159	7.175.642 €			
Château Chenois	6.354	115	936.619 €		2007	Waterloo
New Philip	3.914	111	513.733 €		1999	Vorst
Jardins de Provence	2.280	72	421.721 €		1996	Anderlecht
Bel Air	5.350	161	766.765 €		Project	Schaarbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	453.700 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	570.510 €		2006	Vorst
Résidence Parc Palace	6.719	162	1.326.352 €		2007	Ukkel
Résidence Service	8.716	175	1.364.248 €		1978	Ukkel
Résidence du Golf	6.424	194	821.994 €		1989	Anderlecht
Pierre Invest NV	2.272	65	475.572 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	475.572 €		2018	Waver
Résidence de la Houssière	4.484	94	627.223 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	627.223 €		2006	Braine-le-Comte
Senior Living Group	156.981	2.690	19.579.769 €			
Kasteelhof	3.500	81	545.997 €		2005	Dendermonde
Ennea	1.848	34	215.961 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	104	576.354 €		2001	Anzegem/Ingoigem
Résidence Boneput	2.993	78	486.534 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	53	445.000 €		2020	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	931.737 €		2016	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	880.960 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	716.052 €		2016	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	758.443 €		2013	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	528.478 €		1993	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	563.480 €		2006	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	1.353.941 €		2007	Waver



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

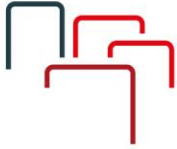
	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Residentie Sporenpark	9.261	127	1.131.763 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	479.362 €		2016	Jalhay
t Hoge	4.632	81	710.305 €		2018	Kortrijk
Helianthus	4.799	67	502.646 €		2014	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	1.002.469 €		2018	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	662.604 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	82	760.667 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	1.076.159 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	331.363 €		1997	Tongeren
Beerzelhof	5.025	61	350.964 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	765.454 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	922.151 €		2007	Ham
Sorgvliet	4.517	83	566.888 €		2007	Linter
Ezeldijk	7.101	105	752.560 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	713.564 €		2018	Anderlecht
Time for Quality	5.824	58	335.602 €			
Klein Veldeken	5.824	58	335.602 €		2014	Asse
Vivalto Home	6.003	107	650.000 €			
Familiehof	6.003	107	650.000 €		2016	Schelle
Vulpia	91.625	1.327	10.692.018 €			
't Spelthof	4.076	100	807.156 €		Project	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	1.040.189 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	1.012.780 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	1.091.349 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	574.693 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	819.036 €		2017	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	477.929 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	1.285.415 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	715.483 €		2016	Glabbek
Blaret	9.578	107	1.123.521 €		2016	Sint-Genesius-Rode
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	998.445 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Residentie van de Vrede	3.793	107	746.023 €		2017	Evere
Andere	320	4	31.975 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	31.975 €		2000	Waver
Duitsland	440.352	8.109	47.119.705 €	47.435.016 €		
advita Pflegedienst	6.422	91	477.006 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	477.006 €		2016	Zschopau
Alloheim	18.695	378	2.326.356 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	586.606 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	583.234 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	416.516 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	98	740.000 €		2018	Bonn
Argentum	20.396	420	2.290.674 €			
Haus Nobilis	3.186	70	530.275 €		2015	Bad Sachsa
Haus Alaba	2.560	64	227.261 €		1975	Bad Sachsa
Haus Concolor	5.715	74	515.124 €		2008	Bad Sachsa
Haus Arche	531	13	75.754 €		1975	Bad Sachsa
Seniorenheim am Dom	4.310	126	654.261 €			Halberstadt
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	288.000 €		2020	Meissen
Aspida	5.095	120	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	707.925 €		2020	Plauen
Auriscare	4.320	94	355.449 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	355.449 €		Project	Sulzbach-Rosenberg
Azurit Rohr	122.604	2.305	12.685.322 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	583.416 €		2011	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	312.051 €		2016	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	162.267 €		1993	Oberzent-Rothenberg
Hansa Pflege- und Betreuungscenter Dornum	11.203	106	426.000 €		2016	Dornum
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	919.800 €		1996	Rohr
Sz Grünstadt	5.201	140	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	821.250 €		1993	Abundus
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	591.300 €		1992	Sz Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Alte Zwirerei	8.350	104	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz Sorgenloch	7.995	148	837.310 €		2014	Sörgenloch
Casa Reha	7.618	151	901.228 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	901.228 €		2017	Chemnitz



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

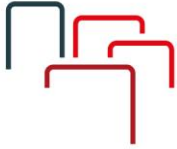
	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Convivo	11.845	202	1.378.709 €			
Park Residenz	6.113	79	650.400 €		2001	Neumünster
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	365.000 €		2018	Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	363.309 €		2010	Neumünster
Cosiq	17.060	264	1.692.575 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	460.069 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	222.218 €		2012	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	1.010.288 €		Project	Kassel
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	543.331 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	543.331 €		2008	Husum
EMVIA	64.734	1.103	7.043.855 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	947.123 €		2002	Berlijn
Schwerin	5.000	87	646.800 €		2019	Schwerin
Kaltenkirchen	6.650	123	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Lübbecke	4.240	80	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	179	732.000 €		1997	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	368.000 €		2004	Rabenau
Heiligenhafen	7.391	104	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Espelkamp	9.458	113	857.874 €		2021	Espelkamp
Beverstedt	5.475	80	563.850 €		2020	Beverstedt
Bremen	7.057	75	700.253 €		2021	Bremen
Johanniter	3.950	74	509.312 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	509.312 €		2006	Lüdenscheid
Orpea	20.507	444	3.180.003 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	572.777 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	609.585 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	620.679 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	808.447 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	568.514 €		2011	Kierspe
Residenz Management	24.564	442	3.403.566 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	686.451 €		2009	Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	367.677 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	588.284 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	939.841 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	306.396 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	106.918 €		2010	Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	408.000 €		2006	Saterland-Ramsloh
SARA	12.196	162	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	1.140.000 €		2017	Bitterfeld-Wolfen
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	515.400 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	515.400 €		2018	Wuppertal
Vitanas	86.611	1.614	7.513.690 €			
Am Kloster	5.895	136	757.143 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	473.228 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	1.057.497 €		2010	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	934.970 €		2001	Höchstädt
Frohnau	4.101	107	594.852 €		2018	Berlijn
Am Schaefersee	12.658	187	650.879 €		Project	Reinickendorf
Am Stadtpark	7.297	135	501.192 €		Project	Steglitz
Am Bäkepark	3.828	90	456.000 €		1999	Lichterfelde
Rosengarten	7.695	165	550.000 €		Project	Lankwitz
Am Parnassturm	7.042	84	296.333 €		Project	Wankendorf
Am Marktplatz	4.880	79	148.545 €		Project	Plön
Am Tierpark	13.549	217	1.093.050 €		Project	Ueckermünde
Volkssolidarität	4.141	83	455.303 €			
Goldene Au	4.141	83	455.303 €		2010	Sonneberg
Nederland	326.634	2.825	30.240.799 €	31.784.540 €		
Cardea	2.565	63	317.489 €			
OZC Orion	2.565	63	317.489 €		2014	Leiderdorp
Domus Magnus	8.072	99	2.172.797 €			
Holland	2.897	34	882.847 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	229.129 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	736.282 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.440	15	324.540 €		2017	Hilversum
Martha Flora	12.788	140	2.455.733 €			
Martha Flora Lochem ²	1.012	13	174.934 €		2013	Lochem
Martha Flora Hilversum	4.055	31	588.400 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	579.921 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	556.003 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	471.542 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	84.933 €		2012	Hoorn
NNCZ	38.440	340	2.823.265 €			
Wolfsbos	11.997	93	799.804 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	679.615 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	577.618 €		2017	Hoogeveen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatiejaar	Locatie
Krakeel	5.861	57	499.186 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	267.042 €		1996	Hoogeveen
Omega	1.587	26	215.502 €			
Meldestraat	1.587	26	215.502 €		2019	Emmeloord
Ontzorgd Wonen Groep	18.544	141	1.448.710 €			
Residentie Sibelius	14.294	96	857.128 €		2017	Oss
Residentie La Tour	4.250	45	591.583 €		2020	Roermond
Orpea	17.072	193	3.077.676 €			
Huize de Compagnie	3.471	42	614.349 €		2019	Ede
Kerkebosch	2.934	32	555.319 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.983	19	315.897 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	2.950	26	449.428 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.918	26	437.619 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.350	28	447.688 €		2019	Duizel
September Nijverdal	1.466	20	257.376 €		2019	Nijverdal
Senior Living	42.972	416	4.579.706 €			
HGH Kampen	3.610	37	529.416 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	434.454 €		2018	Leersum
Zorghuis Smakt	2.111	30	210.666 €		2010	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	800.956 €		2011	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	279.877 €		2020	Berkel-Enschot
De Statenhof	6.468	58	558.400 €		2017	Leiden
Residentie Boldershof	2.261	33	335.034 €		2020	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	594.978 €		2020	Harderwijk
Franeker	10.750	70	653.818 €		2016	Franeker
Villa Casimir	1.273	20	182.107 €		2020	Roermond
Stepping Stones Home & Care	10.370	147	1.990.333 €			
Saksen Weimar	2.291	42	549.671 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	476.682 €		2016	Vleuten
Stepping Stones Leusden	1.655	21	266.039 €		2019	Leusden
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	325.440 €		2020	Zwolle
Villa Nuova	2.200	30	372.500 €		2021	Vorden
Stichting Laverhof	13.191	108	1.193.702 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	1.193.702 €		2019	Uden
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.014	75	649.635 €			
De Merenhoed	6.014	75	649.635 €		2019	Maarssen
Stichting Nusantara	4.905	70	633.779 €			
Rumah Saya	4.905	70	633.779 €		2011	Ugchelen
Stichting Oosterlengte	18.878	152	1.127.048 €			
Het Dokhuis	4.380	32	418.420 €		2017	Oude Pekela
LTS Winschoten	11.698	84	346.553 €		2020	Winschoten
Verpleegcentrum Scheemda	2.800	36	362.075 €		2020	Scheemda
Stichting Rendant	13.142	126	1.118.600 €			
Nieuw Heerenhage	13.142	126	1.118.600 €		2021	Heerenveen
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.981	446	4.079.033 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	2.180.913 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.813	44	527.256 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.987	139	1.370.864 €		2018	Eindhoven
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	845.826 €			
Oeverlanden	13.555	140	845.826 €		2017	Meppel
U-center	7.416	59	590.000 €			
U-center	7.416	59	590.000 €		2015	Epen
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	434.858 €			
Pachterserf	2.653	48	434.858 €		2011	Apeldoorn
Zorghaven Groep	3.489	36	487.106 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	272.419 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	214.687 €		2016	Dordrecht
Verenigd Koninkrijk	282.900	6.497	48.322.668 € 41.493.287 £	47.143.768 € 40.481.000 £		
Barchester	1.554	49	310.000 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	310.000 £		2016	Edingley
Bondcare Group	54.347	1.245	6.717.463 £			
Alexander Court	3.347	82	447.433 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	470.000 £		2016	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	282.800 £		2017	Hayes
Beech Court	2.135	51	291.395 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	700.000 £		2017	Darenth
Brook House	3.155	74	306.143 £		2017	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	262.722 £		2017	Sheffield
Clarendon	2.132	51	285.384 £		2017	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	371.680 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	388.915 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	255.000 £		2017	Leeds
Meadowbrook	3.334	69	276.000 £		2015	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	408.000 £		2004	Luton



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Springfield	3.153	80	196.184 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	310.165 £		2000	Rainham
The Grange	7.693	160	723.025 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	742.618 £		2011	Woolston
Burlington	50.985	1.271	7.344.247 £			
Bessingby Hall	2.471	65	413.167 £		2021	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	241.186 £		2017	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	555.500 £		2012	Harrogate
Figham House	2.131	63	528.230 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	366.391 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	300.000 £		2016	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	408.040 £		2015	Castleford
Maple Court	3.045	64	489.850 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	229.865 £		2017	Scotton
Priestley	1.520	40	252.500 £		2016	Birstall
Riverside View	2.362	59	300.000 £		2016	Darlington
Southlands	1.812	48	274.245 £		2015	Driffield
The Elms ²	1.280	37	288.395 £		1995	Sutton
The Elms & Oakwood	5.361	80	419.331 £		2016	Louth
The Grange	2.919	73	319.615 £		2015	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	278.154 £		2017	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	231.051 £		2017	Darlington
The Limes	3.414	97	716.215 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	180.000 £		2016	South Shields
The Sycamores	1.627	40	352.026 £		2016	Wakefield
York House	1.302	36	200.485 £		2016	Dewsbury
Care UK	32.368	740	3.744.275 £			
Armstrong House	2.799	71	312.379 £		2016	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	530.617 £		2016	South Shields
Church View	1.653	42	133.724 £		2015	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	481.407 £		2016	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	296.333 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	310.240 £		2016	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	295.263 £		2016	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	241.773 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	171.167 £		2016	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	415.080 £		2015	Stanley
The Terrace	2.190	40	235.354 £		2016	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	320.938 £		2017	Darlington
Caring Homes	8.898	221	1.512.432 £			
Brooklyn House	1.616	38	349.020 £		2016	Attleborough
Guysfield	2.052	51	409.316 £		2015	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	485.434 £		2016	Sudbury
Sanford House	1.601	40	268.662 £		2016	East Dereham
Conniston Care	4.702	102	501.223 £			
Athorpe Lodge and the Glades	4.702	102	501.223 £		2017	Dinnington
Excelcare	14.007	244	2.247.000 £			
Abbot Care Home	6.827	98	781.000 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	626.000 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	840.000 £		2012	Colchester
Halcyon Care Homes	6.645	132	1.438.200 £			
Hazel End	3.210	66	734.400 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	703.800 £		2020	Bury St. Edmunds
Hamberley Care Homes	7.177	129	1.707.000 £			
Richmond Manor	3.808	69	913.000 £		2020	Amphill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	794.000 £		2021	Hailsham
Harbour Healthcare	17.287	440	1.769.856 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	392.341 £		2017	Crewe
Cromwell Court	2.896	67	271.016 £		1995	Warrington
Devonshire House & Lodge	3.167	77	246.319 £		2017	Plymouth
Elburton Heights	3.076	69	255.875 £		2017	Plymouth
Hilltop Manor	2.809	80	320.000 £		2015	Tunstal
Tree Tops Court	2.442	69	284.305 £		2015	Leek
Lifeways	3.880	67	1.244.000 £			
Heath Farm	2.832	47	884.000 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	360.000 £		2010	Leamington Spa
Majesticare	4.669	126	1.090.840 £			
Lashbrook House	1.741	46	456.112 £		2016	Lower Shiplake
Oak Lodge	1.699	45	335.291 £		2018	Chard
The Mount	1.229	35	299.437 £		2015	Wargrave
Maria Mallaband	50.213	1.142	8.255.427 £			
Ashmead	4.557	110	853.072 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	742.630 £		2016	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	284.148 £		2015	Ruislip
Coplans	3.445	79	597.398 £		2016	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	439.121 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	125.152 £		2014	Auchinleck



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Heritage	2.972	72	724.721 £		2015	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	257.950 £		2016	Swindon
Knights Court	3.100	80	352.152 £		2017	Edgware
Ottery	3.513	62	685.000 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	808.230 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	215.935 £		2015	Slough
Deepdene	3.009	66	831.877 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	405.844 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	932.195 £		2012	York
Priority Group	3.755	77	561.077 £			
Bentley Court	3.755	77	561.077 £		2016	Wednesfield
Renaissance	22.414	512	3.050.248£			
Beech Manor	2.507	46	212.514 £		2017	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	451.415 £		2015	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	571.123 £		2010	Inverness
Letham Park	2.954	70	377.284 £		2017	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	171.870 £		2015	Forres
Persley Castle	1.550	40	229.457 £		2017	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	355.878 £		2016	Aberdeen
Torry	3.028	81	340.807 £		2016	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	339.900 £		2001	Glasgow
Finland	204.471	2.770	40.333.997 €	40.339.424 €		
Aspa	1.659	55	308.502 €			
Loimaan Villa Inno	1.093	23	196.897 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	111.605 €		2019	Kouvola
Attendo	49.241	1.170	9.466.807 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	317.285 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	378.494 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	1.199	30	246.926 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	334.028 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie (Hoivakoti 2.kerrossessa)	1.480	35	297.174 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	340.782 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	319.958 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	246.243 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	252.998 €		2017	Porvoo
Koy Pihlittiputaan Nurmelaanpolku 1	1.423	24	247.344 €		2017	Pihlittipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	329.767 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	191.329 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	240.038 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	328.752 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	138.031 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	179.108 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	175.654 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	180.022 €		2018	Mikkeli
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	208.953 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	213.447 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	214.489 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.241	31	220.559 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	579.758 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	145.994 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	481.644 €		2020	Kouvola
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	302.337 €		2010	Kotka
Vaasa Tehokatu	3.068	78	455.577 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	665.820 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	123.434 €		2010	Teuva
Kokkola Ilkantie	3.353	73	672.139 €		2016	Kokkola
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	181.000 €		2014	Kokkola
Lohjan Sahapiha	478	50	92.400 €		2021	Lohja
Kokkola Kärrytie	790	23	165.323 €		2008	Kokkola
Caritas	1.096	16	200.851 €			
Oulun Maininki	1.096	16	200.851 €		2017	Oulu
CTM	1.457	27	268.146 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	268.146 €		2019	Janakkala
Dagmaaria	1.199	32	212.340 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	212.340 €		2021	Pori
Esperi	8.329	194	1.849.621 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	299.021 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	280.360 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamintie	802	20	171.484 €		2018	Iisalmi
Seinäjäki Kutojankatu	5.217	115	1.098.756 €		2018	Seinäjäki
Folkhälsan	783	0	146.534 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	0	146.534 €		2017	Turku
Hovi Group Oy	1.978	32	336.600 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	336.600 €		2012	Nokia
Ikifit	506	14	198.201 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi, initieel gebouw	506	14	198.201 €		2009	Kangasala



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

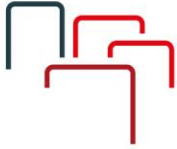
	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Jaarlin Päiväkodit	565	0	126.000 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	0	126.000 €		2015	Hämeenlinna
Kotoisin Oy	824	18	155.256 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	155.256 €		2021	Kempele
Kristillinen koulu	1.784	0	300.752 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	0	300.752 €		2020	Järvenpää
K-P Hoitopalvelu	911	25	219.397 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	219.397 €		2017	Kokkola
KVPS	1.616	30	290.328 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	141.650 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	148.678 €		2020	Lahti
Lapin Turkoosi Oy	960	0	166.800 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	0	166.800 €		2020	Rovaniemi
Mehiläinen	18.816	437	3.864.360 €			
Koy Oulun Kehätie	1.178	30	263.461 €		2014	Oulu
Koy Porin Ojantie	1.629	40	334.298 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	349.522 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	162.970 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	357.164 €		2017	Hollola
Koy Vihdin Pengerkuja	665	15	132.562 €		2018	Vihti
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	338.033 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	178.041 €		2018	Sipoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	131.666 €		2019	Äänekoski
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	146.648 €		2019	Riihimäki
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	375.960 €		2020	Oulu
Oulun Villa Sulka	2.699	60	650.845 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	170.083 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	138.792 €		2019	Kuopio
Nokian Luhtatie	630	14	134.314 €		2018	Nokia
Gemeenten (meerdere huurders)	20.912	129	4.015.897 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	410	0	78.000 €		2010	Raahe
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	0	97.817 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärintukuja	1.667	41	275.705 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	0	132.468 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	536.086 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	208.183 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	278.126 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastenkariinkatu	800	0	148.800 €		2018	Raahe
Koy Siilinjärven Niisiantie	1.086	0	198.772 €		2019	Siilinjärvi
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	0	424.800 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	0	348.705 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	0	445.560 €		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	0	450.600 €		2020	Oulu
Kuopion Männistökatu	2.104	0	307.089 €		2021	Kuopio
Kaskinen Bladintie	600	13	85.187 €		2009	Kaskinen
Murunen	430	0	95.291 €			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	0	95.291 €		2019	Ylivieska
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	0	329.680 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	0	164.532 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	0	165.148 €		2018	Laukaa
Norlandia	14.693	46	2.896.993 €			
Koy Sipoon Satotalmantie	497	0	101.072 €		2016	Sipoo
Koy Jyväskylän Haperontie	700	0	132.021 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	0	191.975 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	0	157.500 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päällistönmäentie	697	0	145.828 €		2017	Rusko
Koy Kouvolan Pappilantie	567	0	111.062 €		2017	Myllykoski
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	0	141.740 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	0	140.771 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	0	183.812 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	0	141.508 €		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	0	124.333 €		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaantie	538	0	107.670 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	0	141.327 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päällistönmäentie (2)	505	0	101.069 €		2019	Rusko
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	921	0	186.142v		2019	Siilinjärvi
Koy Haminan Lepikönranta	575	0	130.851 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	0	155.816 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	2.709	46	502.496 €		2020	Tuusula
Paltan Palveluasunnöt	1.507	24	272.139 €			
Koy Turun Paltankatu (hoivakoti)	1.507	24	272.139 €		2019	Turku
Peikkomestä	659	0	142.899 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	0	142.899 €		2020	Villahde
Peurunka Oy	1.086	22	281.520 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	281.520 €		2020	Laukaa
Pihlajantertut Ry	1.613	33	252.000 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	252.000 €		2002	Espoo



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

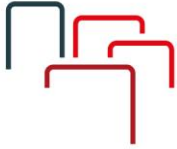
	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Pikkutassu	646	0	134.053 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	0	134.053 €		2019	Kajaani
Pilke	20.912	50	4.134.255 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	0	147.599 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	561	0	125.061 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	0	128.013 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	0	167.781 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	0	136.820 €		2016	Vantaa
Koy Porin Palokärjentie	986	0	172.080 €		2016	Pori
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	0	271.096 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	1.490	0	301.532 €		2016	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	0	123.992 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	0	274.078 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	0	158.448 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	0	165.069 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	0	174.001 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	0	139.084 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	0	124.763 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	0	138.979 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	0	213.577 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	0	78.636 €		1989	Rovaniemi
Koy Joutsenon Päiväkotie	658	0	120.012 €		2019	Lappeenranta
Koy Oulun Soittajanlenkki, expansion	654	0	131.733 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	0	158.912 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	0	135.308 €		2020	Rovaniemi
Lohjan Sahapiha (kinderdagverblijf)	2.470	0	412.800 €		2021	Lohja
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	690	0	134.880 €		2020	Lehmo
Priimi	841	0	149.232 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	841	0	149.232 €		2017	Kuopio
Rebeka Hoitokoti	1.222	30	246.018 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	246.018 €		2019	Iisalmi
Sentica	2.642	0	543.541 €			
Koy Raison Tenavakatu	622	0	135.172 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	0	251.178 €		2014	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	0	157.191 €		2018	Paimio
Touhula	24.077	0	5.167.365 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	0	94.399 €		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti	1.128	0	240.516 €		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipulikatue	564	0	125.505 €		2013	Kuopio
Koy Oulun Rakkakiventie	1.133	0	233.631 €		2014	Oulu
Koy Porvoon Peippolankuja	564	0	131.482 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	1.185	0	263.521 €		2014	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	0	197.286 €		2014	Espoo
Koy Ylöjärven Mustarastaantie	1.333	0	291.059 €		2014	Ylöjärvi
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	1.205	0	251.771 €		2015	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	1.464	0	310.535 €		2015	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	0	138.896 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	0	207.725 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	0	201.803 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	0	133.611 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	0	149.161 €		2015	Ylöjärvi
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	0	149.336 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	0	174.485 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	0	116.622 €		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Ylännentie 10	625	0	133.583 €		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	0	103.121 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	0	134.940 €		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	1.260	0	225.194 €		2017	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	0	116.404 €		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	0	121.082 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	0	230.838 €		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	0	121.920 €		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	0	127.618 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	0	60.624 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	0	49.675 €		2018	Kangasala
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	721	0	136.115 €		2019	Jyväskylä
Koy Vantaan Vuohirinne	896	0	194.902 €		2016	Vantaa
Siriuspäiväkodit	878	0	211.718 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	0	128.318 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	314	0	83.400 €		2021	Oulu
Sotehotellit	1.521	32	237.732 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	237.732 €		2020	Ulvila
Tuike	677	0	137.247 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	0	137.247 €		2018	Iisalmi
Vantaan Turvakoti	844	14	186.930 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	186.930 €		2019	Vantaa



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
Vetrea	7.372	155	1.356.174 €			
Koy Lappeenranta Orioninkatu	935	22	183.444 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskytie	886	17	136.855 €		2019	Porvoo
Koy Kangasalan Rekiälantie	1.240	28	247.705 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	460.416 €		2020	Iisalmi
Koy Jyväskylän Sulkulantie	850	18	140.400 €		2017	Jyväskylä
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	187.354 €		2014	Jyväskylä
Meerdere huurders	4.154	108	1.080.138 €			
Vantaa Asolantie	4.154	108	1.080.138 €		2012	Vantaa
Vacant	4.455	77	352.680 €			
Koy Euran Kärjämäentie	2.400	42	110.280 €		2018	Eura
Koy Laihan Jarrumiehentie	630	0	32.400 €		2019	Laihia
Vaasa Mäkikaivontie	1.425	35	210.000 €		2010	Vaasa
Zweden	4.731	12	1.132.200 € 11.447.676 SEK	1.132.200 € 11.447.676 SEK		
Alternatus	494	6	1.353.732 SEK			
Heby LSS Boende AB	494	6	1.353.732 SEK		2020	Heby
British mini	1.499	0	3.436.404 SEK			
Eskilstuna Mesta AB	1.499	0	3.436.404 SEK		2020	Eskilstuna
Kunskapsförskolan	2.244	0	5.287.128 SEK			
Älmhult Kunskapsgratan AB	1.086	0	2.525.808 SEK		2020	Älmhult
Norrälje Östhamra Förskola AB	1.158	0	2.761.320 SEK		2020	Norrälje
Team Olivia	494	6	1.370.412 SEK			
Grämunkehöga LSS Boende AB	494	6	1.370.412 SEK		2020	Uppsala
Ierland	24.777	417	2.800.000 €	2.935.300 €		
Virtue	24.777	417	2.800.000 €			
Bridhaven	7.299	184	1.400.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	515.000 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	370.000 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	345.000 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	170.000 €		2016	Killerig
Vastgoedbeleggingen in joint venture – aandeel AED 50%	644	11	96.500 €	96.500 €		
Nederland	1.288	21	193.000 €	193.000 €		
Senior Living	1.288	21	193.000 €			
Zorghuis Hengelo	1.288	21	193.000 €		2017	Hengelo
Projecten in ontwikkeling ⁽³⁾	145.610	2.068	2.433.467 €			
Duitsland	110.180	1.574	1.017.684 €			
Argentum	5.292	91	120.000 €			
Haus Wellengrund	5.292	91	120.000 €		Project	Stemwede
EMVIA	67.203	908	602.660 €			
Wolfsburg	17.742	141	156.600 €		Project	Wolfsburg
Weyhe	7.373	109	97.380 €		Project	Weyhe
Langwedel	8.250	113	72.881 €		Project	Langwedel
Sehnde	6.012	90	45.117 €		Project	Sehnde
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	56.805 €		Project	Cuxhaven
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	30.567 €		Project	Schwerin
Twistringen	6.357	100	54.600 €		Project	Stadtlohn
Hamburg-Rissen	5.595	94	28.710 €		Project	Fredenbeck
Uetze	3.279	54	60.000 €		Project	Hamburg
Residenz Management	7.650	80	52.728 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	52.728 €		Project	Bremervörde
Specht Gruppe	22.897	383	185.896 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	19.476 €		Project	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	119.020 €		Project	Gummersbach
Stadtlohn	5.660	99	47.400 €		Project	Twistringen
Specht & Tegler	7.138	112	56.400 €			
Fredenbeck	7.138	112	56.400 €		Project	Uetze
Nederland	24.430	301	1.000.898 €			
Martha Flora	11.074	132	365.053 €			
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	79.482 €		Project	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	54.694 €		Project	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	66.189 €		Project	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	74.832 €		Project	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	89.855 €		Project	Breda
Saamborgh	2.352	38	157.500 €			
LLT Almere Buiten	2.352	38	157.500 €		Project	Almere
Senior Living	2.175	27	71.875 €			
Vinea Domini	2.175	27	71.875 €		Project	Witmarsum
Stepping Stones Home & Care	1.923	26	105.000 €			
Natorium	1.923	26	105.000 €		Project	Velp



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouw- of renovatie-jaar	Locatie
SVE	4.981	52	211.470 €			
Hilversum SVE	4.981	52	211.470 €		Project	Hilversum
Valuas Zorggroep	1.925	26	90.000 €			
Zwolle Koestraat	1.925	26	90.000 €		Project	Zwolle
Verenigd Koninkrijk	11.000	193	414.885 € 356.250 £			
Burlington	3.799	66	99.000 £			
Shiple Canal Works	3.799	66	99.000 £		Project	Shiple
Halcyon Care Homes	3.499	66	149.750 £			
Corby Priors Hall Park	3.499	66	149.750 £		Project	Corby
Maria Mallaband	3.702	61	107.500 £			
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	107.500 £		Project	Aylesbury
Projecten in ontwikkeling ⁽³⁾ – aandeel AED 50%	5.893	73	182.311 €			
Nederland	11.785	146	364.621 €			
Senior Living	9.085	117	331.951 €			
HGH Lelystad	4.301	45	129.375 €		Project	Lelystad
HGH Soest	2.634	36	96.576 €		Project	Soest
HGH Woudenberg	2.150	36	106.000 €		Project	Woudenberg
Stepping Stones	2.700	29	32.670 €			
Stepping Stones Blaricum	2.700	29	32.670 €		Project	Blaricum
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie en projecten in ontwikkeling	1.938.639	31.265	235.658.670 €	233.014.525 €		

¹ Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020.

² In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

³ Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van de geschatte huurwaarde ontbreekt.

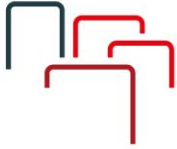


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.2. Overzicht van het investeringsprogramma op 30 juni 2021

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2021	Nog uit te voeren
Lopende projecten		509	144	365
Oplevering 2021		183	110	73
BE		7	6	1
Sorgvliet	Senior Living Group	5	5	0
Plantijn IV	Armonea	2	1	1
DE		77	39	38
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Am Tierpark	Vitanas	1	0	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	7	1
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	8	7
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	18	10
Seniorenquartier Cuxhaven ³	Specht Gruppe	16	6	10
NL		13	5	8
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Vinea Domini ²	Senior Living	3	2	1
HGH Lelystad ⁵	Senior Living	4	2	2
Martha Flora Hulsberg ²	Martha Flora	5	1	4
UK		11	3	8
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
Corby Priors Hall Park	Halcyon Care Homes	11	3	8
FI		66	51	15
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	6	3	3
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	18	13	5
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	42	35	7
SE		9	6	3
Zweden – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	9	6	3
Oplevering 2022		252	31	221
BE		6	1	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	1	5
DE		132	11	121
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	2	14
Rosengarten	Vitanas	8	2	6
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	5	5
Seniorenquartier Gera ³	Specht Gruppe	16	0	16
Seniorenquartier Schwerin ³	EMVIA	11	0	11
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringen ⁴	EMVIA	13	1	12
Hamburg-Rissen ⁴	EMVIA	14	0	14
Uetze ⁴	EMVIA	15	0	15
NL		33	9	24
Martha Flora Dordrecht ²	Martha Flora	5	4	1
LLT Almere Buiten ²	Saamborgh	7	3	4
Martha Flora Goes ²	Martha Flora	5	1	4
Het Gouden Hart Woudenberg ⁵	Senior Living	4	0	4
Martha Flora Oegstgeest ²	Martha Flora	5	0	5
Martha Flora Breda	Martha Flora	5	0	5
Stepping Stones Blaricum ⁵	Stepping Stones	4	1	3
UK		25	1	24
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipleigh Canal Works	Burlington	8	1	7
Aylesbury Martin Dalby	Maria Mallaband	10	0	10
FI		56	9	47
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	9	3	6
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	30	4	26
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	17	2	15
Oplevering 2023		62	2	60
DE		50	1	49
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	20	0	20
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ⁴	Specht Gruppe	15	1	14
Fredenbeck ⁴	Specht Gruppe	13	0	13
NL		12	1	11
Natatorium	Stepping Stones	3	0	3
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	1	8
Oplevering 2024		11	1	10
DE		11	1	11
Am Schäfersee	Vitanas	10	1	9
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2021	Nog uit te voeren
Projecten onder opschortende voorwaarden		247	0	247
Oplevering 2021		18	0	18
UK		15	0	15
Priesty Fields	Handsale	15	0	15
SE		3	0	3
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Oplevering 2022		41	0	41
NL		8	0	18
Zwolle Koestraat ²	Valuas	5	0	5
Het Gouden Hart Soest ⁵	Senior Living	3	0	3
UK		30	0	30
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
Wellingborough Glenvale Park ⁶	Halcyon Care Homes	15	0	15
SE		3	0	3
Bergshamar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Oplevering 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Oplevering 2024		147	0	147
BE		18	0	18
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	18	0	18
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Oplevering 2025		14	0	14
BE		14	0	14
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	14	0	14
Oplevering 2026		11	0	11
BE		11	0	11
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	11	0	11
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Acquisities onder opschortende voorwaarden		97	0	97
Oplevering 2021		90	0	90
DE		43	0	43
Azurit-portefeuille Q3	Azurit	34	0	34
Azurit-portefeuille Q4	Azurit	9	0	9
SE		46	0	46
Portefeuille van 14 specialistische residentiële zorgcentra	Meerdere huurders	46	0	46
Oplevering 2022		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Grondreserve		2	2	0
BE		2	2	0
Terrein Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		855	146	709
Variatie van de reële waarde			11	
Afrondingen			1	
Bedrag op de balans			158	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2021 (1,16459 £/€ en 10,1110 SEK/€).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁵ Deze projecten worden ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

⁶ Het terrein van dit project werd verworven op 2 juli 2021.

Bij het totale investeringsbudget moet nog 28,5 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van drie ontwikkelingsprojecten in Nederland en Ierland na 30 juni 2021 (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag). Van het totale investeringsbudget werd na 30 juni 2021 reeds 18 miljoen € gerealiseerd door de oplevering van drie ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Finland (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag).



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Verslag van de waarderingdeskundigen¹⁸

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op 30 juni 2021 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de tien waarderingdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid¹⁹) 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.

We hebben individueel als waarderingdeskundigen gehandeld en we hebben een relevante en erkende kwalificatie, evenals up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de geëvalueerde gebouwen. De opinie van de waarderingdeskundigen is gebaseerd op recente marktconforme transacties van vergelijkbare goederen.

Bij de schatting van de goederen wordt er rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk gebouw werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Onze schattingen zijn gebaseerd op een inspectie van de onroerende goederen en op de inlichtingen van Aedifica, waaronder de huursituatie en de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken goed, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van dien aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de tien schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 4.367.468.278 €²⁰ op 30 juni 2021, met inbegrip van 100% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL, of 4.358.748.278 € na aftrek van het aandeel van 50% in de joint venture AK JV NL dat in het bezit is van het andere partnerbedrijf. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie²¹ van de Aedifica-groep bedraagt 4.203.813.277 (zonder begrip van 50% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van het andere partnerbedrijf in de joint venture AK JV NL). De contractuele huurgelden bedragen 235.658.670 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,61% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,58%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden

¹⁸ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB en CBRE Unlimited Company. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

¹⁹ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

²⁰ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

²¹ De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

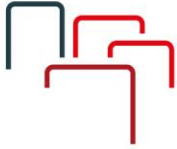
236.643.995 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,63% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro, evenals de vastgoedbeleggingen in Zweden in Zweedse kronen omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 30 juni 2021 (1,16459 £/€ en 10,1110 SEK/€; de koersen van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

Op 30 juni 2021:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **België** 1.201.898.356 €, waarvan 1.192.761.005 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 62.997.024 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,28% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Duitsland** 953.382.000 €, waarvan 902.236.882 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 48.137.389 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,34% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Nederland** 582.900.000 €, met inbegrip van 100% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt 560.815.000 € na aftrek van het aandeel van 50% dat in het bezit is van het partnerbedrijf in de joint venture. De contractuele huurgelden bedragen 31.520.507 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,62% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het **Verenigd Koninkrijk** 634.400.000 £, waarvan 631.271.682 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 41.849.537 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,63% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Finland** 811.530.402 €, waarvan 740.740.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 40.333.997 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,45% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Zweden** 280.900.000 SEK, waarvan 211.600.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 11.447.676 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,41% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Ierland** 51.160.000 € (100% vastgoedbeleggingen in exploitatie). De contractuele huurgelden bedragen 2.800.000 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,47% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Opinies van de waarderingsdeskundigen²²

Waarderingsdeskundige		Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 30 Juni 2021	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten ²³)
Cushman & Wakefield Belgium NV	Emeric Inghels	605.179.500 €	620.732.000 €
Stadim BV	Céline Janssens & Tim Leysen	596.718.856 €	611.642.798 €
CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	570.050.000 €	608.443.449 €
Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	383.332.000 €	412.870.000 €
Cushman & Wakefield VOF	Jan Vriend & Niek Drent	475.440.000 € ²⁴	513.150.000 € ²⁴
Savills Consultancy BV	Martijn Onderstal & Jorn Damhuis	107.460.000 € ²⁴	116.940.000 € ²⁴
Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	Tom Robinson	634.400.000 £ (738.815.896 € ²⁵)	676.488.879 £ (787.832.184 € ²⁵)
Jones Lang LaSalle Finland Oy	Tero Lehtonen & Mikko Kuusela	811.530.402 €	831.818.663 €
JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	280.900.000 SEK (27.781.624 € ²⁶)	285.177.665 SEK (28.204.694 € ²⁶)
CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	51.160.000 €	56.296.940 €

²² Elke waarderingsdeskundige heeft slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundigen tekenen enkel voor de juistheid van de cijfers van de door henzelf gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

²³ De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen de Belgische vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de gewesten waar deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland. Bij de schatting van hun investeringswaarde worden de toepasselijke lokale aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.

²⁴ Met inbegrip van 100% van de waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL.

²⁵ Op basis van de wisselkoers van 1,16459 £/€ op 30 juni 2021; koers van de laatste werkdag van het kwartaal.

²⁶ Op basis van de wisselkoers van 10,1110 SEK/€ op 30 juni 2021; koers van de laatste werkdag van het kwartaal.



V. Verkorte geconsolideerde financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening²⁷

(x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden - herwerkte periode)
I.	Huurinkomsten	108.271	91.443
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-762	-2.106
Nettohuurresultaat		107.509	89.337
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.385	2.604
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.321	-2.604
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-495	-46
Vastgoedresultaat		107.078	89.291
IX.	Technische kosten	-762	-127
X.	Commerciële kosten	-43	-171
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1	0
XII.	Beheerkosten vastgoed	-2.697	-2.018
XIII.	Andere vastgoedkosten	-846	-747
Vastgoedkosten		-4.349	-3.063
Operationeel vastgoedresultaat		102.729	86.228
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-14.362	-13.553
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	1.030	-323
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		89.397	72.352
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	197	-108
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	53.981	-4.556
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
Operationeel resultaat		143.575	67.688
XX.	Financiële opbrengsten	-105	59
XXI.	Netto-interestkosten	-14.349	-12.279
XXII.	Andere financiële kosten	-2.350	-1.471
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	6.010
Financieel resultaat		-10.794	-19.352
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.754	-101
Resultaat voor belastingen		135.535	48.235
XXV.	Vennootschapsbelasting	-22.012	-12.634
XXVI.	Exit taks	-144	0
Belastingen		-22.156	-12.634
Nettoresultaat		113.379	35.601
Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen	535	-87
Aandeelhouders van de groep		112.844	35.688
Gewoon resultaat per aandeel (€)		8	3,39
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		8	3,38

²⁷ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 30 juni 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van zes maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

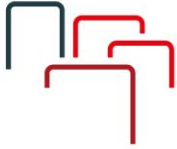
11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
I. Nettoresultaat	113.379	173.422
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	2.439	-3.419
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	27.983	-6.092
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-709	5.149
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	143.092	169.061
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	535	354
Aandeelhouders van de groep	142.557	168.707

3. Geconsolideerde balans

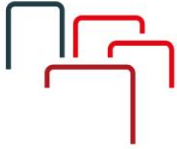
ACTIVA	Toelichtingen	30/06/2021	31/12/2020
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		161.726	161.726
B. Immateriële vaste activa		2.004	1.790
C. Vastgoedbeleggingen	4	4.415.093	3.808.539
D. Andere materiële vaste activa		2.699	2.813
E. Financiële vaste activa		3.291	1.162
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		4.472	2.902
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		39.452	36.998
Totaal vaste activa		4.628.737	4.015.930
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	5.536	6.128
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		19.995	12.698
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		6.306	5.177
F. Kas en kasequivalenten		23.094	23.546
G. Overlopende rekeningen		4.580	3.696
Totaal vlottende activa		59.511	51.245
TOTAAL ACTIVA		4.688.248	4.067.175



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	30/06/2021	31/12/2020
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal		910.758	836.401
B. Uitgiftepremie		1.280.255	1.054.109
C. Reserves		262.611	106.733
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		353.120	288.647
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-125.890	-85.908
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		-18.292	-23.233
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		-26.872	-25.901
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		72	0
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		13.226	-14.757
h. Reserve voor eigen aandelen		0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-24.696	-9.463
m. Andere reserves		0	-1.806
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		86.049	-25.241
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.		5.894	4.395
D. Nettoresultaat van het boekjaar		112.844	173.068
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		2.566.468	2.170.311
II. Minderheidsbelangen		3.097	2.625
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		2.569.565	2.172.936
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden		1.488.284	1.062.297
a. Kredietinstellingen		1.192.859	985.412
c. Andere		295.425	76.885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		104.091	108.060
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		41.124	51.220
b. Andere		62.967	56.840
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		92.461	74.609
Totaal langlopende verplichtingen		1.684.836	1.244.966
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden		355.920	604.402
a. Kredietinstellingen		55.420	313.902
c. Andere		300.500	290.500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		2.502	2.077
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		57.062	32.067
a. Exit taks		418	2.295
b. Andere		56.644	29.772
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		18.363	10.727
Totaal kortlopende verplichtingen		433.847	649.273
TOTAAL VERPLICHTINGEN		2.118.683	1.894.239
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		4.688.248	4.067.175



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	112.844	173.068
Minderheidsbelangen	535	354
Belastingen	22.155	26.342
Afschrijvingen	791	2.035
Waardeverminderingen	761	3.353
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-53.981	-25.049
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-197	559
Financieel resultaat	16.805	38.755
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten [°]	-6.010	2.169
Depreciatie van goodwill	0	0
Variaties in de reële waarde van deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	-2.454	-3.067
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-8.058	-4.360
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	-1.152	-966
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	-708	-748
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	27.382	-625
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	7.918	-459
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-) ^{°°}	-4.929	-17.523
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	111.702	193.838
Betaalde belastingen	-8.314	-12.736
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	103.388	181.102
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Goodwill	0	-161.726
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-214	-1.274
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-385.992	-707.576
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-644	-1.559
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-127.761	-360.691
Verkoop van vastgoedbeleggingen	19.045	23.348
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-479	-606
Netto-investeringen in overige vaste activa	0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-496.045	-1.210.084
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ^{°°°}	281.203	654.125
Verkoop van eigen aandelen	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-47.465	-130.158
Nettovariatie van bankkredietlijnen	178.408	540.776
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-602	12.163
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-19.339	-39.783
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen ^{°°°°}	0	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen ^{°°°°}	0	0
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	392.205	1.037.123
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	-452	8.141
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	23.546	15.405
Totale kasstroom van de periode	-452	8.141
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	23.094	23.546

[°] In de vergelijkende cijfers zijn de reële waardeschommelingen van de afgeleide instrumenten onder het "financieel resultaat" weergegeven.

^{°°} In de vergelijkende cijfers worden variatie van omrekeningsverschillen onder ander kasstroom voorgesteld

^{°°°} Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

^{°°°°} Op 30 juni 2021 zijn de terugbetalingen van financiële schulden of behoeften aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen inbegrepen in de kasstromen uit investeringsactiviteiten onder de lijn 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie'.

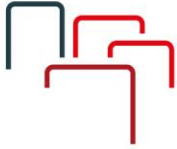


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	1/07/2019	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Voorschot op dividend	Vererving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2020
Kapitaal	624.713	198.311	13.377	0	0	0	0	0	0	1	836.401
Uitgiftepremies	565.068	455.814	33.227	0	0	0	0	0	0	0	1.054.109
Reserves	116.271	0	0	-75.309	0	-4.360	69.273	0	0	857	106.732
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	171.274	0	0	0	0	0	115.578	1.796	0	-1	288.647
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-40.977	0	0	0	0	0	-44.941	10	0	0	-85.908
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-24.960	0	0	0	0	1.731	-4	0	0	0	-23.233
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-18.991	0	0	0	0	0	-6.910	0	0	0	-25.901
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers-verschillen op monetaire activa en passiva</i>	-4.573	0	0	0	0	0	0	0	4.573	0	0
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	-4.093	0	0	0	0	-6.092	0	0	-4.573	0	-14.757
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-3.824	0	0	0	0	0	-5.638	0	0	-1	-9.463
<i>m. Andere reserves</i>	796	0	0	0	0	0	-796	-1.805	0	-1	-1.806
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	41.619	0	0	-75.309	0	0	11.984	0	-4.395	860	-25.240
<i>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.</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	4.395	0	4.395
Resultaat van het boekjaar	123.497	0	0	0	0	173.068	-123.497	0	0	0	173.068
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1.429.549	654.125	46.603	-75.309	0	168.707	-54.223	0	0	858	2.170.311
Minderheidsbelangen	103	0	0	0	0	354	0	0	0	2.168	2.625
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	1.429.652	654.125	46.603	-75.309	0	169.061	-54.223	0	0	3.027	2.172.936



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

(x 1.000 €)	1/01/2021	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Voorschot op dividend	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	30/06/2021
Kapitaal	836.401	69.489	4.868	0	0	0	0	0	0	0	910.758
Uitgiftepremies	1.054.109	211.714	14.432	0	0	0	0	0	0	0	1.280.255
Reserves	106.732	0	0	0	0	29.713	125.887	0	0	278	262.610
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	288.647	0	0	0	0	0	34.048	0	30.424	1	353.120
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-85.908	0	0	0	0	0	-39.982	0	0	1	-125.889
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	-23.233	0	0	0	0	4.943	-3	0	0	1	-18.292
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	-25.901	0	0	0	0	0	-970	0	0	-1	-26.872
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-14.757	0	0	0	0	27.983	0	0	0	0	13.226
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-9.463	0	0	0	0	0	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Andere reserves	-1.806	0	0	0	0	0	1.805	0	0	1	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-25.240	0	0	0	0	-3.213	144.651	0	-30.424	275	86.049
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.	4.395	0	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Resultaat van het boekjaar	173.068	0	0	0	0	112.844	-173.068	0	0	0	112.844
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.170.311	281.203	19.300	0	0	142.557	-47.181	0	0	278	2.566.468
Minderheidsbelangen	2.625	0	0	0	0	535	0	0	0	-63	3.097
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.172.936	281.203	19.300	0	0	143.092	-47.181	0	0	215	2.569.565



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die duurzame vastgoedoplossingen biedt aan professionele exploitanten die zorg verlenen aan personen met een zorgvraag in heel Europa. Om haar missie te realiseren heeft Aedifica zich gespecialiseerd in investeringen in kwaliteitsvol Europees zorgvastgoed, met een bijzondere focus op de zorgbehoeften van ouderen. De Groep heeft zich door haar succesvolle strategie verankerd als marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed en wil die positie de komende jaren verder uitbouwen.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels.

Aedifica NV (in de verkorte geconsolideerde financiële staten de 'Vennootschap' of de 'moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap met het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht (gereguleerde vastgoedvennootschap). Het hoofdkantoor is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (in de verkorte geconsolideerde financiële staten 'de Groep' genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

De verkorte geconsolideerde financiële staten op 30 juni 2021 werden goedgekeurd door de raad van bestuur op 10 augustus 2021.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De verkorte geconsolideerde financiële staten dekken de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021. Ze zijn opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') en in het bijzonder de IAS 34-norm 'Tussentijdse financiële verslaggeving'. Die standaarden bevatten de bijhorende normen en interpretaties zoals gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' ('IASB') en het '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 2020. De verkorte geconsolideerde financiële staten zijn ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. De verkorte geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in euro en worden in duizenden euro's voorgesteld.

De specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving worden samengevat in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2019/2020. Die grondslagen werden consequent toegepast op alle voorgestelde boekjaren.

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2021, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde financiële staten:

- 'Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards' gepubliceerd in maart 2018;
- wijziging van de IAS-normen 1 en 8 'Definitie van het begrip 'Materieel'';



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- wijziging van de IFRS-normen 7 en 9 en van de IAS-norm 39 'Interest Rate Benchmark Reform';
- wijziging van de IFRS-normen 4, 7, 9 en 16 en van de IAS-norm 39 'Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2';
- wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties';
- wijziging van de IFRS-norm 4 'Verzekeringscontracten: uitstel van IFRS 9';
- wijziging van de IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten: Covid-19-gerelateerde huurconcessies' gepubliceerd in mei 2020.

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 2022 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 16 juli 2021):

- 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);
- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- 'Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- nieuwe wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- nieuwe wijziging van de IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten: Covid-19-gerelateerde huurconcessies' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de financiële staten: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de financiële staten en IFRS Practice Statement 2: De vermelding van grondslagen voor financiële verslaggeving' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 8 'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingswijzigingen' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 12 'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit een enkele transactie' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Materiële vaste activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022, afhankelijk van goedkeuring door de EU).



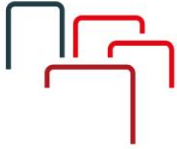
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 3: Operationele segmenten

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

		30/06/2021 (6 maanden)								
		België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
I.	Huurinkomsten	30.853	19.309	14.825	23.249	19.082	435	518	-	108.271
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-	-2	-721	-165	126	-	-	-	-762
Nettohuurresultaat		30.853	19.307	14.104	23.084	19.208	435	518	-	107.509
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20	1.584	439	319	-	-	23	-	2.385
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26	-1.770	-183	-319	-	-	-23	-	-2.321
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1	-166	-469	186	-26	-21	-	-	-495
Vastgoedresultaat		30.848	18.955	13.891	23.270	19.182	414	518	-	107.078
IX.	Technische kosten	-36	-35	-163	-3	-490	-35	-	-	-762
X.	Commerciële kosten	-	-9	-5	-	-27	-2	-	-	-43
XI.	Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-1	-	-	-	-	-	-	-	-1
XII.	Beheerkosten vastgoed	-224	-598	-238	-1.637	-	-	-	-	-2.697
XIII.	Andere vastgoedkosten	-3	229	-377	-21	-674	-	-	-	-846
Vastgoedkosten		-264	-413	-783	-1.661	-1.191	-37	-	-	-4.349
Operationeel vastgoedresultaat		30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-	102.729
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-14.362	-14.362
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	1.030	1.030
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-13.332	89.397
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.192.596	902.237	558.805	731.812	740.739	20.928	51.160	-	4.198.277
Projectontwikkelingen		9.137	51.145	13.365	3.643	74.636	6.854	-	-	158.780
Gebruiksrechten van gronden		-	-	-	-	58.036	-	-	-	58.036
Vastgoedbeleggingen										4.415.093
Activa bestemd voor verkoop		165	-	2.010	3.361	-	-	-	-	5.536
Andere activa		39.452	-	-	-	161.726	-	-	66.441	267.619
Totaal activa										4.688.248
SECTORALE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		20.056	227.048	14.970	72.076	20.525	-	51.200	-	405.875
Projectontwikkelingen		-	1.682	580	751	-	-	-	-	3.013
Vastgoedbeleggingen		20.056	228.730	15.550	72.827	20.525	-	51.200	-	408.888
BRUTORENEMENT IN REËLE WAARDE		5,3%	5,3%	5,6%	6,6%	5,4%	5,4%	5,6%	-	5,6%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

		30/06/2020 (6 maanden - herwerkte periode)								
		België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
I.	Huurinkomsten	28.545	17.479	11.734	21.130	12.508	47	-	-	91.443
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-5	-	-	-1.690	-411	-	-	-	-2.106
Nettohuurresultaat		28.540	17.479	11.734	19.440	12.097	47	-	-	89.337
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	72	1.363	423	385	361	-	-	-	2.604
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-72	-1.363	-423	-385	-361	-	-	-	-2.604
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-7	-133	110	-	-6	-10	-	-	-46
Vastgoedresultaat		28.533	17.346	11.844	19.440	12.091	37	-	-	89.291
IX.	Technische kosten	-37	-45	-32	77	-90	-	-	-	-127
X.	Commerciële kosten	-	-15	-	-3	-104	-49	-	-	-171
XI.	Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
XII.	Beheerkosten vastgoed	-	-355	-205	-1.458	-	-	-	-	-2.018
XIII.	Andere vastgoedkosten	-7	-83	-4	-	-653	-	-	-	-747
Vastgoedkosten		-44	-498	-241	-1.384	-847	-49	-	-	-3.063
Operationeel vastgoedresultaat		28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-	86.228
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-13.553	-13.553
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-323	-323
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-13.876	72.352
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.046.090	590.449	426.420	603.113	477.410	4.440	-	-	3.147.922
Projectontwikkelingen		9.176	40.593	27.160	461	85.933	9.243	-	-	172.566
Gebruiksrechten van gronden		-	-	-	-	38.151	-	-	-	38.151
VASTGOEDBELEGGINGEN										3.358.639
Activa bestemd voor verkoop		-	-	-	7.296	-	-	-	-	7.296
Andere activa		35.143	-	-	-	160.039	-	-	47.796	242.978
TOTAAL ACTIVA										3.608.913
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE		5,4%	5,8%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	-	-	5,8%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

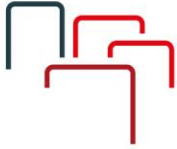
(x €1,000)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2019	2.264.504	51.205	2.315.709
Verwervingen	1.078.951	73.610	1.152.561
Verkoop	-23.907	0	-23.907
Geactiveerde interestlasten	0	2.491	2.491
Geactiveerde personeelskosten	0	468	468
Andere geactiveerde kosten	35.563	251.050	286.613
In exploitatie opgenomen	220.623	-220.623	0
Variatie van de reële waarde	41.930	-16.881	25.049
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-1.382	0	-1.382
Activa bestemd voor verkoop	-888	0	-888
BOEKWAARDE OP 31/12/2020	3.615.394	141.320	3.756.714
BOEKWAARDE OP 1/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Verwervingen	405.875	3.013	408.889
Verkoop	-18.847	0	-18.847
Geactiveerde interestlasten	0	1.230	1.230
Geactiveerde personeelskosten	0	44	44
Andere geactiveerde kosten	5.343	119.362	124.705
In exploitatie opgenomen	97.357	-97.357	0
Variatie van de reële waarde	62.812	-8.831	53.981
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	29.750	0	29.750
Activa bestemd voor verkoop	592	0	592
BOEKWAARDE OP 30/06/2021	4.198.276	158.782	4.357.057

Naast de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen die in de balans zijn opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'²⁸ onder de vaste activa, bevat de balans eveneens vastgoed op lijn 'II.A. Activa bestemd voor verkoop' onder de vlottende activa, ten bedrage van 5.536 k€. Het betreft niet-strategisch vastgoed dat verkocht zal worden (Cherry Trees in Barnsley (UK), The Elms in Sutton (UK), een terrein van De Notelaar in Olen (BE) en Martha Flora Lochem in Lochem (NL)).

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste zes maanden van 2021 zijn de volgende:

ACQUISITIES	Land	Waarde van de gebouwen (in miljoen €)	Rechts- personen- register	Acquisitie- datum °	Wijze van integratie
Hailsham	Verenigd Koninkrijk	17	-	28/01/2021	Verwerving van gebouw
Abbot Care Home	Verenigd Koninkrijk	19	-	14/01/2021	Verwerving van gebouw
Stanley Wilson Lodge	Verenigd Koninkrijk	14	-	14/01/2021	Verwerving van gebouw
St Fillans	Verenigd Koninkrijk	15	-	14/01/2021	Verwerving van gebouw
Stepping Stones Blaricum	Nederland	1	-	26/01/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Nederland Joint Venture BV
Bridhaven	Ierland	26	-	12/02/2021	Verwerving van gebouw
Espoo Rajamännynahde	Finland	4	-	22/02/2021	Verwerving van gebouw
Laukaa Peurungantie	Finland	4	-	22/02/2021	Verwerving van gebouw
Martha Flora Oegstgeest	Nederland	3	-	25/02/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Nederland 3 BV

²⁸ De tabel van toelichting 4 houdt geen rekening met het gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden door Hoivatilat conform IFRS 16 (58 miljoen €), dat is opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

ACQUISITIONS	Land	Waarde van de gebouwen (in miljoen €)	Rechts- personen- register	Acquisitie- datum °	Wijze van integratie
Shipley Canal Works	Verenigd Koninkrijk	2	-	05/03/2021	Verwerving van terrein en project via Sapphire Properties (2016) Ltd
Corby Priors Hall Park	Verenigd Koninkrijk	3	-	22/03/2021	Verwerving van terrein en project via Sapphire Properties (2016) Ltd
Zuyder Haven Oss	Nederland	5	-	30/03/2021	Verwerving van gebouw
Buyten Haven Dordrecht	Nederland	4	-	30/03/2021	Verwerving van gebouw
SARA Seniorenresidenz	Duitsland	10	-	31/05/2021	Verwerving van gebouw
Waterford	Ierland	9	-	17/06/2021	Verwerving van gebouw
New Ross	Ierland	7	-	17/06/2021	Verwerving van gebouw
Bunclody	Ierland	6	-	17/06/2021	Verwerving van gebouw
Killierig	Ierland	3	-	17/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Haus Asam	Duitsland	18	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Grünstadt	Duitsland	15	-	18/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Berghof	Duitsland	7	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Abundus	Duitsland	18	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Bad Höhenstadt	Duitsland	10	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Hutthurm	Duitsland	12	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Gensingen	Duitsland	17	-	18/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Hildegardis	Duitsland	23	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Pz Wiesengrund	Duitsland	6	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Großalmerode	Duitsland	11	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Bad Köstritz	Duitsland	22	-	18/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Tablick	Duitsland	8	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Birken	Duitsland	9	-	23/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Alte Zwirnerei	Duitsland	12	-	18/06/2021	Verwerving van gebouw
Sz Sörgenloch	Duitsland	17	-	18/06/2021	Verwerving van gebouw
Aylesbury Martin Dalby	Verenigd Koninkrijk	3	-	17/05/2021	Verwerving van terrein en project via Sapphire Properties (2016) Ltd
Martha Flora Breda	Nederland	3	-	28/05/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Nederland 4 BV
Durbuy	België	20	-	29/06/2021	Verwerving van gebouw
Kokkola Ilkantie	Finland	8	-	28/06/2021	Verwerving van gebouw
Kokkola Metsämäentie	Finland	2	-	28/06/2021	Verwerving van gebouw
Kokkola Kärryitie	Finland	2	-	28/06/2021	Verwerving van gebouw
Stadtlohn	Duitsland	2	-	29/06/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Twistringen	Duitsland	2	-	29/06/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Uetze	Duitsland	4	-	29/06/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Residenzen 6 GmbH
Fredenbeck	Duitsland	1	-	29/06/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Residenzen 5 GmbH
Hamburg-Rissen	Duitsland	4	-	29/06/2021	Verwerving van terrein en project via Aedifica Residenzen 6 GmbH
TOTAL		406			

° om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.
°° en datum van opname in het resultaat.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste zes maanden van 2021 zijn de volgende:

VERKOPEN	Land	Verkoops prijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Randolph House	Verenigd Koninkrijk	-1,3	08/02/2021
De Notelaer (terrein)	België	-0,3	22/03/2021
Service-Residenz Schloss Bensberg	Duitsland	-17,3	30/06/2021
TOTAAL		-18,9	



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 5: Eigen vermogen

Aedifica heeft twee kapitaalverhogingen²⁹ uitgevoerd tijdens het eerste semester van 2021:

- 15 juni 2021: kapitaalverhoging van ca. 286 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door de uitgifte van 2.800.000 nieuwe Aedifica-aandelen naar aanleiding van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding') bij institutionele beleggers;
- 29 juni 2021: kapitaalverhoging van ca. 20 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw en de grondpositie van woonzorgcentrum Domaine de la Rose Blanche in Durbuy (België) in Aedifica NV, 184.492 nieuwe Aedifica-aandelen werden uitgegeven.

Tijdens het eerste semester van 2021 is het kapitaal geëvolueerd als volgt:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	24.601.158	649.170
Kapitaalverhoging van 28 april 2020	2.460.115	64.917
Kapitaalverhoging van 10 juli 2020	435.596	11.494
Kapitaalverhoging van 27 oktober 2020	5.499.373	146.116
Kapitaalverhoging van 17 december 2020	90.330	2.384
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	33.086.572	873.081
Kapitaalverhoging van 15 juni 2021	2.800.000	73.886
Kapitaalverhoging van 29 juni 2021	184.492	4.868
Situatie op het einde van het boekjaar	36.071.064	951.835

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

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 30 juni 2021, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 5 juli 2019)³⁰. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,00
Andere < 5%	95,00
Totaal	100,00

De kapitaalverhogingen die vóór 1 januari 2021 hebben plaatsgevonden, worden toegelicht in de 'permanente documenten' van het jaarlijks financieel verslag 2019/2020. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle 36.071.064 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Aedifica NV bezit geen eigen aandelen.

²⁹ Zie sectie 4.2 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie over deze transacties.

³⁰ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele kennisgeving ontvangen die de situatie op 5 juli 2019 zou wijzigen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen³¹, 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 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend,
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het 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 vijf jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

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

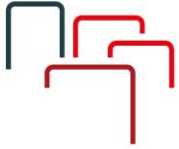
De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige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

Op 30 juni 2021 bedraagt het resterende saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 436.540.654,36 € 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) 436.540.654,36 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 8.554.001,21 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het 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 873.081.308,72 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

³¹ De buitengewone algemene vergadering van 30 juli 2021 heeft de machtiging inzake het toegestane kapitaal hernieuwd.



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Langlopende financiële schulden	1.488.284	1.062.297
Bankinstellingen	1.192.859	985.412
Andere	295.425	76.885
Kortlopende financiële schulden	355.920	604.402
Bankinstellingen	55.420	313.902
Andere	300.500	290.500
TOTAAL	1.844.204	1.666.699

Aedifica beschikt op 30 juni 2021 over bevestigde kredieten van 2.062 miljoen €, verleend door 20 kredietverstrekkers waaronder 17 banken.

- Aedifica kan 1.830 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in euro voor een duur van maximaal 12 maanden, tegen een rentevoet met als referentie de geldende Euribor. Van deze kredietlijnen werd 155 miljoen € rechtstreeks door Hoivatilat Oyj geleend.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 6,0% ten bedrage van 56 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 176 miljoen €, waarvan 173 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma voor een totaalbedrag van 400 miljoen €, waarvan 250 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 150 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

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

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2021 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') volledig gebruikt voor een bedrag van 250 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 30 juni 2021 bedroeg het uitstaande bedrag 51 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden').

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Daarnaast heeft Aedifica begin 2021 een succesvolle obligatie-uitgifte voltooid van 180 miljoen £ 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%. Aedifica blijft zo haar financieringsbronnen diversifiëren en de gemiddelde looptijd van haar schuld verlengen. De opbrengst van deze private plaatsing, die op 4 maart werd ontvangen, werd aangewend voor de terugbetaling van het overbruggingskrediet van 150 miljoen £.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework bedragen op 30 juni 2021 80 miljoen €.

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

Over de loop van het eerste semester van 2021 bedroeg de gemiddelde effectieve rentevoet* (inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten) 1,6% na activering van tussentijdse interesten (1,5% in 2019/2020) of 1,7% vóór activering van tussentijdse interesten (1,6% in 2019/2020). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.492 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (352 miljoen €) wordt geschat op 363 miljoen €.

Op 30 juni 2021 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits of Iers gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, Finland en Zweden is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 30 juni 2021 bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 4%.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervalddata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2021 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2021	333	333	292
31/12/2022	130	60	9
31/12/2023	384	134	-
31/12/2024	446	323	-
31/12/2025	557	319	-
31/12/2026	289	157	-
>31/12/2026	520	520	87
Totaal op 30 juni 2021	2.660	1.847	388
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,1	4,6	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2021 (1,16459 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 juni 2021 4,6 jaar.



Toelichting 7: Indekkingsinstrumenten

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

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen. Aedifica dekt de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen en de externe schuld in Britse pond gradueel, per tranche, af met termijncontracten van Britse ponden om de wisselkoersschommelingen af te vlakken.

1. Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

1.1 Algemeen kader

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Op vroeger onderhandelde derivaten wordt hedge accounting toegepast die aan de criteria voor de toepassing van hedge accounting voldoet. In overeenstemming met wat gebruikelijk is in de sector, heeft Aedifica ervoor gekozen om geen hedge accounting meer toe te passen op derivaten die recent onderhandeld werden, zelfs niet wanneer ze aan die strikte criteria voldoen. Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks financieel verslag 2019/2020 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT	Referentie-bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentefoot (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
Overzicht op 30 juni 2021							
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	-849
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Ja	0,33	-336
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Ja	0,80	-1.605
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Ja	0,73	-1.192
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	-1.519
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	-791
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	-2.096
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	-35
IRS ^{oo}	3.062	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	-284
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	-885
IRS ^o	9.138	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-5.409
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	-1.494
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	-2.548
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	-1.385
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	-2.023
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	-1.256
IRS ^o	21.879	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-10.019
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	-2.313
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	685
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	-2.018
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Ja	0,65	-585
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	-177
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	-138
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	-179
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	-143



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

INSTRUMENT	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
Overzicht op 30 juni 2021							
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	-368
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	-461
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	-270
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	-4
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	-13
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	-113
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Ja	0,39	-617
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Nee	0,00	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Nee	0,25	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Nee	0,00	0
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	181
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	141
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	70
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	70
TOTAAL	1.779.079						-39.977

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

°° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

INSTRUMENT	Referentie- bedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
Overzicht op 30 juni 2020							
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	-1.286
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Ja	0,33	-669
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Ja	0,80	-2.022
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Ja	0,73	-1.275
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	-1.870
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	-880
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	-2.517
IRS°	3.208	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	-357
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	-1.207
IRS°	9.253	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-6.297
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	-2.217
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	-3.097
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	-1.680
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	-2.461
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	-1.463
IRS°	22.371	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-11.754
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	-3.114
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	-2.540
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Ja	0,65	-606
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	-816
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Ja	0,39	-869
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	-226
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	-177
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	-230
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	-184
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	-450
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	-609
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	-346
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Nee	0,00	2
CAP	50.000	01/07/2017	3	4	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/01/2019	3	2	Nee	0,35	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Nee	0,25	0
CAP	100.000	01/04/2019	3	2	Nee	0,25	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Nee	0,00	0
CAP	100.000	01/01/2019	3	2	Nee	0,00	0
CAP	50.000	04/05/2020	3	1	Nee	0,00	0
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	120
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	54
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	58
TOTAAL	1.629.832						-50.986

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

°° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Het totale referentiebedrag van 1.779 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 529 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 400 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 850 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-39.977 k€) wordt als volgt opgesplitst: 1,148 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 41.125 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (931 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap -40.908 k€.

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-20.856	-20.922
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	2.439	-3.419
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	1.910	3.485
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-16.507	-20.856

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2021 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (+4.351 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2019/2020 (verlies van 3 k€) dat in 2021 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2021 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt -1 k€ op 30 juni 2021.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 6.954 k€ (31 december 2020: een opbrengst van 691 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de niet-lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging ten bedrage van 551 k€ (31 december 2020: 1.661 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II. H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 487 k€ (31 december 2020: 2.081 k€).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1.4. Gevoeligheid

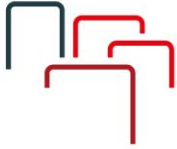
De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2021 en 30 juni 2021. Dat leidde tot een opbrengst van 6.402 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 4.901 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 1.142 k€ (1.923 k€ op 31 december 2020) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 3.347 k€ (1.305 k€ op 31 december 2020) op de resultatenrekening. Een vermindering van de rentevoeten met 10 basispunten zou een negatieve impact van 3.195 k€ hebben op de resultatenrekening.

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks financieel verslag 2019/2020 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 30 juni 2021 had Aedifica een contract lopen om investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk af te dekken, waarop Aedifica hedge accounting heeft toegepast. Dat resulteerde in een opbrengst van 42 k€, geboekt in het eigen vermogen.

INSTRUMENT	Handels- datum	Aankoop / verkoop	Munt	Referentie -bedrag (x1.000)	Aankoop / verkoop	Munt	Referentie -bedrag (x1.000)	All-in wisselkoers GBP/EUR	Verval- datum	Reële waarde (x1.000 €)	Boekhoud- kundige verwerking
FXSwap (Far Leg)	15/06/2021	Aankoop	GBP	12.663	Verkoop	EUR	14.702	0,86133	16/07/2021	42	Hedge accounting



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 8: Resultaat per aandeel

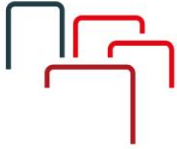
Het resultaat per aandeel ('EPS' zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	112.844	35.688
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	33.336.107	25.466.252
Gewone EPS (in €)	3,39	1,40
Verwaterde EPS (in €)	3,38	1,40

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 15). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties op te volgen. De EPRA Earnings* staat in het geval van Aedifica gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (aandeelhouders van de groep) (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen), van de indekkingsinstrumenten en het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen. De EPRA Earnings* wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	112.844	35.688
- Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-53.981	4.557
- Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-198	107
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	16.347	7.364
- Winst of verlies op belastingen m.b.t. het verkoop van vastgoedbeleggingen	559	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-6.010	5.662
- Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-2.524	479
- Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	400	-303
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	67.437	53.554
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	33.336.107	25.466.252
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	2,02	2,10
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	2,02	2,10

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in toelichting 15.7.1 van de verkorte geconsolideerde financiële staten.



Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2021	31/12/2020
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	72,28	65,75
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-1,13	-1,58
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020	71,15	64,17
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.071.064	33.086.572

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 67,17 € per aandeel op 31 december 2020 (gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020) omvatte dus nog het slotdividend dat in mei 2021 werd uitgekeerd en moet nu bijgevolg verminderd worden met 1,43 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2020 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2021. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde slotdividenden (ten bedrage van 47,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2020 (33.086.572).

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van Aedifica's verbintenissen op 30 juni 2021. Een overzicht van de voorwaardelijke verplichtingen op 31 december 2020 wordt gegeven in toelichting 37 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020 (zie pagina 230).

NAAM	Land	Type	Voortgang	Budget (in miljoen €)
Am Marktplatz	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	3
Am Schäfersee	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	10
Am Stadtpark	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	5
Am Tierpark	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Aylesbury Martin Dalby	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	10
Azurit-portefeuille Q3	DE	Acquisitie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	34
Azurit-portefeuille Q4	DE	Acquisitie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	9
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Bergshammar Ekeby 6:66	SE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	3
Blenheim MMCG	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	6
Burlington-projecten	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	2
Chard MMCG	UK	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Corby Priors Hall Park	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	11
Finland - pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Finland - pipeline 'woonzorgcentra'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	47
Finland - pipeline 'andere'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	60
Fredenbeck	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Guysfield	UK	Renovatie & uitbreiding	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	12
Hamburg-Rissen	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	14
HGH Lelystad ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	4
HGH Soest ¹	NL	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	3



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

NAAM	Land	Type	Voortgang	Budget (in miljoen €)
LLT Almere Buiten	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	7
Martha Flora Breda	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Martha Flora Dordrecht	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Martha Flora Goes	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Martha Flora Hulsberg	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Martha Flora Oegstgeest	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Natatorium	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	3
Plantijn IV	BE	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	2
Terrein Bois de la Pierre	BE	Grondreserve	Grondreserve	2
Portefeuille van 14 specialistische residentiële zorgcentra	SE	Acquisitie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	46
Priesty Fields	UK	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Quartier am Rathausmarkt	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Renovatieproject Orpea Brussel	BE	Renovatie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	47
Residentie Boldershof	NL	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Residentie Sibelius	NL	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	9
Rosengarten	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	8
Seniorenhaus Lessingstrasse	DE	Bouw	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	7
Seniorenheim Haus Wellengrund	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	8
Seniorenquartier Cuxhaven	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Seniorenquartier Gera	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	20
Seniorenquartier Langwedel	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Seniorenquartier Schwerin	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	11
Seniorenquartier Sehnde	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	12
Seniorenquartier Weyhe	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Seniorenquartier Wolfsburg	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	28
Shipley Canal Works	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	8
Singö 10:2	SE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	3
Sorgvliet	BE	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	5
Specht Gruppe pipeline 2 (2024)	DE	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	130
Stadtlohn	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Stepping Stones Blaricum ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	4
Sz Berghof	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	2
Sz Talblick	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
't Spelthof	BE	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	6
Twistringten	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Uetze	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Vinea Domini	NL	Renovatie	Lopend project (forward funding)	3
Wohnstift am Weinberg	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	10
Het Gouden Hart Woudenberg ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	4
Wellingborough Glenvale Park	UK	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Zweden – pipeline 'andere'	SE	Bouw	Lopend project (forward funding)	9
Zwolle Koestraat	NL	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	5
TOTAAL				855

¹ Deze projecten worden ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 11 mei 2021 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2019/2020 goedgekeurd. Na de uitkering van een interimdividend van 3,00 € op 7 oktober 2020, werd op 18 mei 2021 een slotdividend van 1,60 € uitgekeerd, wat het totale brutodividend van het boekjaar 2019/2020 op 4,60 € brengt. Het totale dividend werd verdeeld over vier coupons (zie tabel hieronder). Het totaal uitgekeerde bedrag bedroeg ca. 122,5 miljoen €. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedroeg het totale nettodividend per aandeel 3,91 €.

Coupon	Periode	Onthechting	Betaaldatum	Bruto-dividend (€)	Netto-dividend (€)	Dividend-gerechtigde aandelen
23	01/07/2019 – 27/04/2020	24/04/2020	07/10/2020	2,48	2,108	24.601.158
24	28/04/2020 – 30/06/2020	05/10/2020	07/10/2020	0,52	0,442	27.496.869
26	01/07/2020 – 26/10/2020	15/10/2020	18/05/2021	1,03	0,8755	27.496.869
27	27/10/2020 – 31/12/2020	14/05/2021	18/05/2021	0,57	0,4845	33.086.572
TOTAAL				4,60	3,91	

Toelichting 12: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op tot en met 10 augustus 2021, de afsluitingsdatum van dit verslag.

Naam	Datum	Transactie	Land	Locatie
De Volder Staete	06/07/2021	Acquisitie van de grondpositie van een nog te bouwen woonzorgcentrum	NL	Almere
Kuopion Amerikanraitti	15/07/2021	Oplevering van de uitbreiding van een kinderdagverblijf	FI	Kuopio
Lohja Porapojankuja	16/07/2021	Oplevering van een specialistisch residentieel zorgcentrum	FI	Lohja
Seniorenkwartier Wolfsburg	22/07/2021	Gedeeltelijke oplevering van een zorgcampus	DE	Wolfsburg
Millbrook Manor	26/07/2021	Acquisitie en renovatie van een woonzorgcentrum	IE	Dublin (grootstedelijk gebied)
St. Doolagh's	26/07/2021	Acquisitie van de grondpositie van een nog te bouwen woonzorgcentrum	IE	Dublin (grootstedelijk gebied)
MF Lochem	02/08/2021	Verkoop van een zorgresidentie	NL	Lochem



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (1.917 k€ voor het eerste semester van 2021, tegenover 1.890 k€ voor het eerste semester van 2020).

Daarnaast vallen sommige transacties tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's (met uitzondering van de gevallen die uitdrukkelijk vermeld worden in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2021 werden geen transacties uitgevoerd die in dat artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	1.737	1.789
Vergoedingen na uitdiensttreding	127	98
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	53	3
Totaal	1.917	1.890

Toelichting 14: Consolidatiekring

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen tijdens het eerste semester van het boekjaar 2021:

- Aedifica UK (Hailsham) Ltd
- Aedifica Ireland Ltd
- Prudent Capital Ltd
- Prudent Capital New Ross Ltd
- Aedifica Residenzen 5 GmbH
- Aedifica Residenzen 6 GmbH

In de loop van het eerste semester zijn CHAPP Limited Partnership en Schloss Bensberg Management GmbH uit de consolidatiekring verdwenen.



11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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

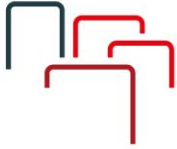
Toelichting 15.1: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.198.277	3.615.394
+ Gebruiksrechten van gronden	58.036	51.825
+ Projectontwikkelingen	158.780	141.320
Vastgoedbeleggingen	4.415.093	3.808.539
+ Activa bestemd voor verkoop	5.536	6.128
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	4.420.629	3.814.667
- Projectontwikkelingen	-158.780	-141.320
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	4.261.849	3.673.347

Toelichting 15.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2021 - 30/06/2021	01/01/2020 - 30/06/2020
Huurinkomsten	108.271	91.443
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-20.864	-4.664
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	87.407	86.778



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

30/06/2021 (6 maanden)

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	30.853	19.309	14.825	23.249	19.082	435	518	-	-	108.271
Nettohuurresultaat (b)	30.853	19.307	14.104	23.084	19.208	435	518	-	-	107.509
Vastgoedresultaat (c)	30.848	18.955	13.891	23.270	19.182	414	518	-	-	107.078
Operationeel vastgoedresultaat (d)	30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-	-	102.729
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	30.584	18.542	13.108	21.609	17.991	377	518	-13.332	-	89.397
Operationele marge* (d)/(b)										96%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										83%
Operationele kosten* (e)-(b)										18.112

30/06/2020 (6 maanden - herwerkte periode)

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	28.545	17.479	11.734	21.130	12.508	47	-	-	-	91.443
Nettohuurresultaat (b)	28.540	17.479	11.734	19.440	12.097	47	-	-	-	89.337
Vastgoedresultaat (c)	28.533	17.346	11.844	19.440	12.091	37	-	-	-	89.291
Operationeel vastgoedresultaat (d)	28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-	-	86.228
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	28.489	16.848	11.603	18.056	11.244	-12	-	-13.876	-	72.352
Operationele marge* (d)/(b)										97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										81%
Operationele kosten* (e)-(b)										16.985

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

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
XX. Financiële opbrengsten	-105	59
XXI. Netto-interestkosten	-14.349	-12.279
XXII. Andere financiële kosten	-2.351	-1.471
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-16.805	-13.691



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.5: Rentevoet

(x 1.000 €)	30/06/2021 (6 maanden)	31/12/2020
XXI. Netto-interestkosten	-14.349	-33.688
Intercalaire interesten	1.230	2.491
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-87	-824
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-28.539	-22.050
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde intercalaire interesten en IFRS 16 (b)	-30.812	-23.141
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	1.793.921	1.457.466
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,6%	1,5%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van intercalaire interesten en IFRS 16* (b)/(c)	1,7%	1,6%

Op 30 juni 2021 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,8%** bedragen (31 december 2020: 1,7%).

Toelichting 15.6: Eigen vermogen

(x 1.000 €)	30/06/2021	31/12/2020
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.566.468	2.170.311
- Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2019/2020	0	-47.181
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2019/2020	2.566.468	2.123.130
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	40.868	52.212
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.607.336	2.175.342



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders. De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

Toelichting 15.7.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
<i>x €1,000</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	112.844	35.688
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-53.981	-1.609
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-198	107
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	559	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-6.010	5.662
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	6.166
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	16.347	7.364
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-2.524	479
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	400	-303
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	67.437	53.554
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	33.336.107	25.466.252
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	2,02	2,10
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	2,02	2,10



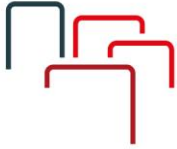
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.2: EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 juni 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Net Asset Value*
x 1.000 €					
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.566.468	2.566.468	2.566.468	2.566.468	2.566.468
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	71,15	71,15	71,15	71,15	71,15
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.151	1.151	1.151	1.151	1.151
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317
Toe te voegen:					
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317	2.565.317
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	88.959	88.959		88.959	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	40.868	40.868		40.868	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161	45.161	
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887		
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-2.004			
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			-10.603		-10.603
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
(xi) Real estate transfer tax	212.033	0			
Toe te voegen/uit te sluiten:					
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	2.952.337	2.531.413	2.392.988	2.740.304	2.554.714
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.100.956	36.100.956	36.100.956	36.100.956	36.100.956
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	81,78	70,12	66,29	75,91	70,77
(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	3.155.324		72%	100%	

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA NAV* en EPRA NNAV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2020 werden verminderd met 47.181 k€ (of 1,43 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020, om



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2021. Dat bedrag vertegenwoordigt het bruto slotdividend van het boekjaar 2019/2020, dat werd uitgekeerd in mei 2021.

Situatie op 31 december 2020	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Net Asset Value*
<i>x 1.000 €</i>					
<i>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</i>	2.123.130	2.123.130	2.123.130	2.123.130	2.123.130
<i>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</i>	64,17	64,17	64,17	64,17	64,17
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	845	845	845	845	845
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285
Toe te voegen:					
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	72.687	72.687		72.687	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	52.212	52.212		52.212	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161		45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887		
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.790			
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			-16.473		-16.473
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
(xi) Real estate transfer tax	158.479	0			
Toe te voegen/uit te sluiten:					
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	2.450.824	2.083.669	1.944.086	2.292.345	2.105.812
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	74,01	62,92	58,70	69,22	63,59
(x 1.000 €)					
	Reële waarde		% van totale portefeuille		% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.594.842		69%		100%



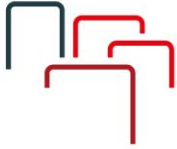
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.3: EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	30/06/2021 (6 maanden)									
	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
<i>x 1.000 €</i>										
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.201.733	953.382	572.170	735.455	815.375	27.782	51.160	-	-	4.357.057
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	165	0	2.010	3.361	0	0	0	-	-	5.536
Min: Projectontwikkelingen	-9.137	-51.145	-13.365	-3.643	-74.636	-6.854	0	-	-	-158.780
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.192.761	902.237	560.815	735.173	740.739	20.928	51.160	-	-	4.203.813
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.129	63.832	45.305	48.793	18.519	319	5.137	-	-	212.033
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.222.890	966.069	606.120	783.966	759.258	21.247	56.297	-	-	4.415.846
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	60.402	45.504	30.450	47.587	39.622	1.132	2.600	-	-	227.298
Vastgoedkosten ^o	-262	-571	-1.247	-1.475	-1.190	-56	0	-	-	-4.801
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	60.140	44.933	29.203	46.112	38.432	1.076	2.600	-	-	222.497
Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	2.595	2.634	1.070	1.151	712	0	200	-	-	8.361
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	62.735	47.567	30.273	47.263	39.144	1.076	2.800	-	-	230.858
EPRA NIY (in %)	4,9%	4,7%	4,8%	5,9%	5,1%	5,1%	4,6%	-	-	5,0%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	4,9%	5,0%	6,0%	5,2%	5,1%	5,0%	-	-	5,2%

^o 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.

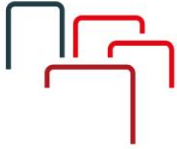


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2020									
	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
<i>x 1.000 €</i>										
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.161.872	689.357	530.831	628.572	724.177	21.905	-	-	-	3.756.714
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	165	0	0	5.963	0	0	-	-	-	6.128
Min: Projectontwikkelingen	-10.618	-55.137	-15.063	-1.233	-56.907	-2.362	-	-	-	-141.320
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	-	-	3.621.522
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	29.035	45.594	24.933	41.938	16.682	298	-	-	-	158.479
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.180.454	679.814	540.701	675.240	683.952	19.841	-	-	-	3.780.001
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	61.492	33.902	29.309	41.560	36.806	1.135	-	-	-	204.205
Vastgoedkosten ^o	-53	-2.367	-1.006	-4.311	-263	-100	-	-	-	-8.100
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	61.440	31.535	28.303	37.249	36.542	1.035	-	-	-	196.105
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	70	2.007	622	1.298	612	0	-	-	-	4.610
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	61.509	33.542	28.925	38.548	37.155	1.035	-	-	-	200.715
EPRA NIY (in %)	5,2%	4,6%	5,2%	5,5%	5,3%	5,2%	-	-	-	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	4,9%	5,3%	5,7%	5,4%	5,2%	-	-	-	5,3%

^o 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

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.4: EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens	30/06/2021 (6 maanden)						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	30.853	30.584	502.627	62.997	0	62.148	0,0%
Duitsland	18.725	18.022	550.532	48.137	0	47.435	0,0%
Nederland	14.018	13.022	356.589	31.521	661	31.728	2,1%
Verenigd Koninkrijk	22.903	21.428	289.442	48.738	0	46.695	0,0%
Finland	19.208	17.991	204.471	40.334	325	40.339	0,8%
Zweden	435	377	4.731	1.132	0	1.132	0,0%
Ierland	518	518	24.777	2.800	0	2.935	0,0%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	0	0,0%
Transacties tussen segmenten	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	106.660	101.942	1.933.169	235.659	985	232.412	0,4%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	590	527					
Gebouwen bestemd voor verkoop	260	259					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	107.509	102.729					
Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens	30/06/2020 (6 maanden - herwerkte periode)						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	28.352	28.296	463.596	56.819	0	57.859	0,0%
Duitsland	17.417	16.786	301.666	24.552	0	27.360	0,0%
Nederland	11.734	11.603	403.848	34.330	0	33.809	0,0%
Verenigd Koninkrijk	18.380	16.996	266.470	41.400	0	39.789	0,0%
Finland	12.091	11.237	190.022	26.885	0	26.983	0,0%
Zweden	46	-12	4.731	257	0	257	0,0%
Ierland	0	0	0	0	0	0	0,0%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	0	0,0%
Transacties tussen segmenten	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	88.020	84.908	1.630.333	184.243	0	186.057	0,0%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2019/2020	765	768					
Gebouwen bestemd voor verkoop	552	552					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	89.337	86.228					

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

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

³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2020 of op 30 juni 2021 waren getekend.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.5: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2021 (6 maanden)	30/06/2020 (6 maanden – herwerkte periode)
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-18.938	-19.091
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-762	-2.106
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-495	-46
<i>Technische kosten</i>	-762	-127
<i>Commerciële kosten</i>	-43	-171
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-1	0
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-2.697	-2.018
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-846	-747
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-14.362	-13.553
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	1.030	-323
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-18.938	-19.091
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	1	0
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-18.937	-19.091
Brutohuurinkomsten (C)	108.271	91.443
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	17%	21%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	17%	21%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	441	141

Aedifica activeert sommige project management kosten.

Toelichting 15.7.6: Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	30/06/2021 (6 maanden)	31/12/2020
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	408.889	1.152.561
(2) Ontwikkeling	119.362	251.050
(3) Vastgoed in exploitatie	5.343	35.563
(4) Andere (intercalaire interesten en project management)	1.275	2.959
Geactiveerde investeringskosten	534.868	1.442.133

De hierboven vermelde gegevens komen uit toelichting 4 van de verkorte geconsolideerde financiële staten.

Capital expenditure	30/06/2021 (6 maanden)	31/12/2020
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	408.889	1.152.561
(2) Ontwikkeling	119.362	251.050
(3) Vastgoed in exploitatie	5.343	35.563
Incrementele verhuurbare ruimte	1.939	20.203
Niet incrementele verhuurbare ruimte	778	5.286
Capex-gerelateerde incentives	0	0
Overige	2.627	10.074
(4) Andere (intercalaire interesten en project management)	1.275	2.959
Geactiveerde investeringskosten	534.868	1.442.133

De hierboven vermelde gegevens komen uit toelichting 4 van de verkorte geconsolideerde financiële staten.



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 2021.

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Aedifica nv per 30 juni 2021, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen (“de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie”). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

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

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2021 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, 10 augustus 2021

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens (handelend in naam van een bv)
Partner



VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

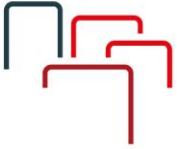
De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat:

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



Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	2
1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2021	2
2. Belangrijke gebeurtenissen	4
3. Covid-19 impact.....	8
4. Beheer van de financiële middelen	9
5. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2021	11
6. Vooruitzichten en dividend	19
7. Voornaamste risico's en onzekerheden	20
8. Corporate governance	20
9. Duurzaam ondernemen	21
II. EPRA	22
III. Aedifica op de beurs.....	23
1. Beurskoers en volume	23
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	25
3. Aandeelhoudersstructuur	26
4. Financiële kalender	26
IV. Vastgoedverslag	27
1. De zorgvastgoedmarkt	27
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2021	31
3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen op 30 juni 2021	34
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	46
V. Verkorte geconsolideerde financiële staten	49
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	49
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	50
3. Geconsolideerde balans.....	50
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	52
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	53
6. Toelichtingen	55
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	84
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	85
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	85



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

11 augustus 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 Engels³².

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, Vennoot
Waarderingsdeskundigen	Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB and CBRE Unlimited Company
Maatschappelijk boekjaar	1 januari – 31 december

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

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



³² 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.