

5 augustus 2022 – 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 2022

Robuuste operationele prestaties die tot sterke resultaten leiden

- EPRA Earnings* bedragen 85,9 miljoen € (+27% t.o.v. 30 juni 2021), ofwel 2,36 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 131,0 miljoen € (+21% t.o.v. 30 juni 2021)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille stijgen in de eerste helft van het jaar met 4,2%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van bijna 5,3 miljard € op 30 juni 2022

- Stijging van ca. 381 miljoen € t.o.v. 31 december 2021 (+8%)
- 599 zorgvastgoedsites voor meer dan 44.300 gebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 820 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering. Over het eerste semester werden 14 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 63 miljoen €

Versteviging van de kapitaalstructuur en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 41,0% op 30 juni 2022
- 309 miljoen € opgehaald op de kapitaalmarkten met een kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing (254 miljoen €) en twee inbrengen in natura
- Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 421 miljoen €, waarvan 258 miljoen € gekoppeld is aan KPI's inzake duurzaamheid
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

Vooruitzichten

- Geraamde EPRA Earnings* voor het boekjaar 2022 lichtjes verhoogd tot 177 miljoen € (voorheen 175 miljoen €)
- Rekening houdend met het toegenomen aantal aandelen na de recente kapitaalverhogingen wordt de EPRA Earnings* per aandeel geraamd op 4,64 €/aandeel (voorheen 4,77 €/aandeel)
- Het voorgesteld dividend van 3,70 €/aandeel (bruto) wordt herbevestigd

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA performance indicatoren

Kerncijfers vastgoed	30/06/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ¹	5.277	4.896
Aantal gebouwen	599	587
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,4%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
WAULT (in jaren)	20	20
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	4,2%	1,9%
	30/06/2022	30/06/2021
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,5%	0,4%
Financiële kerncijfers	30/06/2022	31/12/2021
Schuldgraad (in %)	41,0%	42,6%
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	1,3%	1,4%
Gemiddelde kost van de schulden (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,4%	1,6%
Gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	5,2	5,7
Indekkingsgraad (in %)	83,2%	90,3%
	30/06/2022	30/06/2021
Huurinkomsten (in miljoen €)	131,0	108,3
EPRA Earnings* (in miljoen €)	85,9	67,4
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	239,1	112,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17,2%	17,4%
Kerncijfers per aandeel	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (in €/aandeel)	90,3	85,1
EPRA NTA* (in €/aandeel)	78,4	72,8
EPRA NDV* (in €/aandeel)	80,8	69,1
	30/06/2022	30/06/2021
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,36	2,02
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	6,57	3,39



Seniorenhaus Lessingstrasse in Wurzen (DE)
Woonzorgcentrum verworven in februari 2022

¹ Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de projectontwikkelingen en het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

I. Tussentijds beheersverslag²

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2022

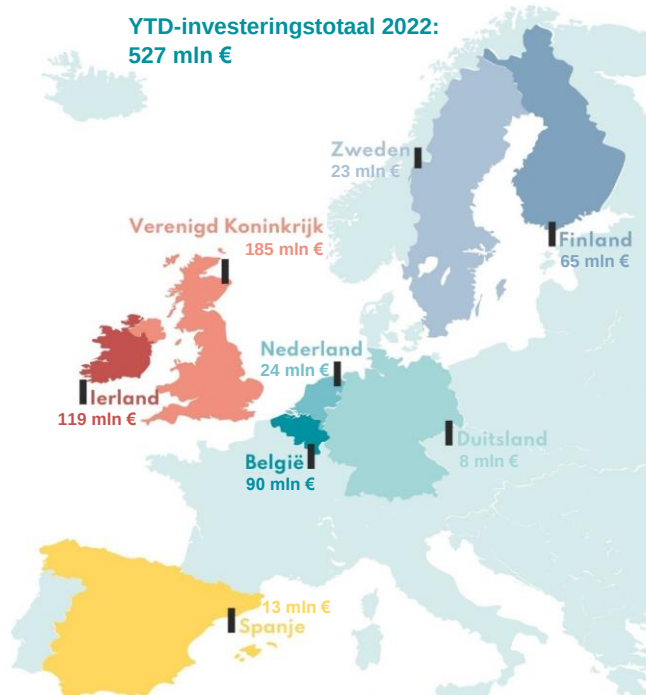
In de eerste helft van 2022 heeft Aedifica aangetoond dat ze ondanks de toegenomen volatiliteit op de financiële markten haar ambities als toonaangevende Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd blijft waarmaken. De internationale expansie zette zich op kruissnelheid voort met talrijke acquisities en opleveringen verspreid over heel Europa. Het vertrouwen van de markt in Aedifica's groeistrategie uitte zich in drie succesvolle kapitaalverhogingen waarmee ca. 309 miljoen € werd opgehaald, waardoor de Groep gewapend is om haar groei ritme voort te zetten. Dat Aedifica die resultaten kan voorleggen ondanks het volatiele macro-economische klimaat als gevolg van de hoge inflatie, de stijgende rentevoeten en de huidige geopolitieke situatie, toont aan hoe veerkrachtig de zorgvastgoedsector is, die door de vergrijzing van de Europese bevolking nog steeds nood heeft aan bijkomende capaciteit.

EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's ambities kwamen andermaal tot uiting door de aankondiging van nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten in 42 locaties verspreid over Europa ten bedrage van ca. 527 miljoen € (YTD). Daarnaast werden in de loop van het eerste semester in totaal 14 projecten uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 63 miljoen €.

Eind juni 2022 is Aedifica's vastgoedportefeuille gegroeid tot 599 sites met capaciteit voor ca. 33.700 bewoners en ca. 10.600 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* is met ca. 381 miljoen € gestegen (+8%) tot 5.277 miljoen € (tegenover 4.896 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Daarnaast heeft de Groep op 30 June 2022 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 820 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 5,9 miljard € bereiken.



DEFENSIEF FINANCIËEL PROFIEL

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, blijkt uit de kapitaalverhoging van 254 miljoen € via een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' – ABB) die in juni 2022 werd afgerond en die op veel interesse van internationale institutionele investeerders kon rekenen. Daardoor werd Aedifica's eigen vermogen versterkt en de geconsolideerde schuldgraad verminderd tot 41,0% op 30 juni 2022. Daarnaast werd de financiële liquiditeit versterkt met 421 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen. Bovendien heeft S&P in juli Aedifica's investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd, wat de sterkte van de balans van de Groep aantoont.

² Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag dat werd opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2021. Enkel de significante wijzigingen die sinds de publicatie van dat verslag hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 huuromzet van 131,0 miljoen € (108,3 miljoen € op 30 juni 2021, een stijging van ca. 21%). De EPRA Earnings* liggen lichtjes boven het vooropgestelde budget en bedragen 85,9 miljoen € (67,4 miljoen € op 30 juni 2021, een stijging van ca. 27%), hetzij 2,36 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 239,1 miljoen €, met name aangedreven door een stijging van de reële waarde van de portefeuille. Aedifica heeft aangetoond dat het in staat is om te groeien en tegelijkertijd een sterke focus op financiële prestaties te behouden door een stijging van de winst per aandeel en een gezonde schuldgraad. Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur, rekening houdend met de volatiele macro-economische context en het toegenomen aantal aandelen na de recente kapitaalverhoging, het voorgestelde brutodividend van 3,70 € per aandeel voor het boekjaar 2022 herbevestigen en de geraamde EPRA Earnings* aanpassen tot 4,64 € per aandeel.

DUURZAME GROEI

Aedifica focust meer dan ooit op duurzaamheid. In het recent gepubliceerde MVO-verslag 2021 heeft de Groep de lat hoger gelegd door een nieuw MVO-framework te ontwikkelen, door ambitieuzere MVO-doelstellingen op korte, middellange en lange termijn vast te leggen en door aan te geven hoe de Groep tegen 2050 de uitstoot van haar hele portefeuille tot netto-nul zal reduceren aan de hand van een 'net zero carbon pathway'. Om de daad bij het woord te voegen, heeft Aedifica een groene bijlage voor haar huurcontracten ontwikkeld (zie sectie 6.2). Dit gemeenschappelijk referentiekader zal de Groep en haar exploitanten in staat stellen gegevens en best practices uit te wisselen en zo de milieuprestaties van de portefeuille te verbeteren. Daarnaast heeft Aedifica haar wens om ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren verder onderstreept door 61% van de nieuwe bankfinancieringen die in 2022 zijn afgesloten te koppelen aan duurzaamheids-KPI's. Het succes van Aedifica's ambitieuze MVO-strategie blijkt bovendien uit de verhoging van de MSCI-rating van BBB naar A.



*Saamborgh Almere Buiten in Almere (NL)
Woonzorgcentrum voltooid in februari 2022*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

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

- 424 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten

In de eerste zes maanden van 2022 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in 37 zorglocaties ten bedrage van ca. 424 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (approx. %) ³	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				11	10				
Résidence Véronique	Acquisitie & uitbreiding	Somme-Leuze	17/05/2022	11	10	4,5%	Q4 2024	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				7,5	-				
An der Therme	Acquisitie	Mühlhausen	29/06/2022	7,5	-	5%	-	WAULT 14 jaar - NN	Alloheim
Nederland				12	2,5				
Oosterbeek Warm Hart ³	Acquisitie & ontwikkeling	Oosterbeek	01/04/2022	4,5	2,5	5,5%	Q4 2022	20 jaar - NNN	Warm Hart
CosMed Kliniek ³	Acquisitie	Bosch en Duin	25/05/2022	7,5	-	6%	-	15 jaar - NNN	Sandstep Healthcare
Verenigd Koninkrijk ⁴				83,5	90,5				
Market Drayton Great Hales	Ontwikkeling	Market Drayton	17/02/2022	-	16	6%	Q1 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane	Acquisitie & ontwikkeling	Rawdon	24/03/2022	12	22,5	5,5%	Q3 2022	35 jaar - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way		Northampton							Halcyon Care Homes
Dawlish	Acquisitie & ontwikkeling	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Channel Islands-portefeuille (6 woonzorgcentra)	Acquisitie & uitbreiding	Jersey & Isle of Man	01/04/2022	54	15	6%	-	25 jaar - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Acquisitie & ontwikkeling	Sleaford	31/05/2022	3	10	5,5%	Q4 2023	35 jaar - NNN	Torsion Care
Hooton Road	Acquisitie & ontwikkeling	Hooton	01/06/2022	2	14,5	6%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Sandstone Care Group
Creggan Bahn Court	Acquisitie	Ayr	20/06/2022	10	-	6%	-	30 jaar - NNN	MMCG
Finland				-	65	6%			
Äänekoski Ääneniementie	Ontwikkeling	Äänekoski	16/03/2022	-	2		Q4 2022	20 jaar - NN	Hoitokoti Ääneniemien Helmi
Liminka Saunarannantie ⁵	Ontwikkeling	Liminka	16/03/2022	-	2,5		Q3 2022	15 jaar - NN	Pilke
Kerava Lehmuskatu	Ontwikkeling	Kerava	16/03/2022	-	7,5		Q4 2022	20 jaar - NN	Gemeente
Jyväskylä Ailakinkatu	Uitbreiding	Jyväskylä	22/03/2022	-	2		Q4 2022	15 jaar - NN	Gemeente
Tampere Teräskatu	Ontwikkeling	Tampere	24/03/2022	-	8,5		Q4 2023	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Käräjätuventie	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Kutomokuja	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Oulu Jahtivoudintie ⁶	Acquisitie & uitbreiding	Oulu	30/04/2022	-	18,5		Q3 2023	25 jaar - NN	Gemeente
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	04/05/2022	-	2		Q1 2023	15 jaar - NN	Aurinkosilta
Oulu Patenienranta	Ontwikkeling	Oulu	06/05/2022	-	2		Q3 2023	15 jaar - NN	Pilke
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	19/05/2022	-	3		Q1 2023	15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Zweden ⁴				5,5	18	6%			
Nynäshamn Källberga	Acquisitie & ontwikkeling	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5		Q4 2023	15 jaar - NN	Raoul Wallenbergskolan
Bivägen	Acquisitie & ontwikkeling	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5		Q1 2023	15 jaar - NN	Humana
Borggård 1:553	Acquisitie	Staffanstorps	01/04/2022	3	-		-	14 jaar - NN	Gemeente
Ierland				53	65,5				
Dublin Crumlin	Acquisitie & ontwikkeling	Dublin	16/03/2022	5,5	26,5	5,5%	Q4 2023	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
Silver Stream-poretfuile (3 woonzorgcentra)	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Dundalk, Duleek, Riverstick	01/04/2022	35	22	5%	In de komende weken	25 jaar - NNN	Silver Stream Healthcare
Dunshaughlin Business Park	Acquisitie & ontwikkeling	Dunshaughlin	11/05/2022	1,5	17	5%	Q4 2023	25 jaar - NNN	Grace Healthcare
Craddock House Nursing Home	Acquisitie	Naas	17/05/2022	11	-	5,5%	-	20 jaar - NNN	Virtue
Totaal				172,5	251,5				

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, Zweden en Spanje), 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 opgesteld in het overzicht van het investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).

³ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

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

⁵ Dit project werd reeds voltooid na 30 juni 2022.

⁶ De acquisitie van het bestaande gebouw (9 miljoen €) werd voltooid op 1 augustus 2022.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



*Oulu Jahtivoudintie in Oulu (FI)
Uitbreiding van een school die wordt opgeleverd in Q3 2023*



*Dundalk Nursing Home in Dundalk (IE)
Woonzorgcentrum verworven in april 2022*

- 14 projecten opgeleverd

In de loop van de eerste zes maanden van 2022 werden in totaal veertien projecten uit Aedifica's investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 63 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				6			
't Spelthof	Uitbreiding	Binkom	18/04/2022	6	5%	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				8			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Renovatie	Ueckermünde	31/03/2022	1	5%	23 jaar - NN	Vitanas
Nederland				27			
Saamborgh Almere Buiten	Ontwikkeling	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 jaar - NNN	Saamborgh
Villa Horst en Berg ²	Ontwikkeling	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ²	Ontwikkeling	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Goes	Ontwikkeling	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Villa Florian ²	Ontwikkeling	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Villa den Haen ²	Ontwikkeling	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Verenigd Koninkrijk ³				12			
Wellingborough Glenvale Park	Ontwikkeling	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Finland				10			
Jyväskylä Haukankaari	Ontwikkeling	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 jaar - NN	Rinnekehti
Tampereen Haiharansuu	Ontwikkeling	Tampere	08/04/2022	3	6,5%	15 jaar - NN	Tampereen ensija turvakoti
MT Espoo Kunttilantie	Ontwikkeling	Espoo	18/05/2022	3	6%	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kajaanin Menninkäisentie	Uitbreiding	Kajaani	31/05/2022	1	7%	15 jaar - NN	Esperi
Totaal				63			

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

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

- Desinvesteringen in België, het Verenigd Koninkrijk en Finland

In de eerste helft van 2022 werden elf sites verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			2,3
La Boule de Cristal	Wanlin	27/04/2022	2,3
Verenigd Koninkrijk ¹			4,7
Athorpe Lodge and The Glades	Sheffield	22/04/2022	4,7
Finland			29
Oulun Rakkakiventie	Oulu	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastantie	Ylöjärvi		
Oulun Kehätie	Oulu		
Porin Palokärjentie	Pori		
Sipoon Satotalmantie	Sipoo		
Vihdin Pengerkuja	Vihti		
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta		
Sillinjärven Honkarannantie	Sillinjärvi		
Kouvola Pappilantie	Kouvola		
Totaal			36

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



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Investerings, opleveringen en desinvesteringen na 30 juni 2022

- 103 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten

Na 30 juni 2022 heeft Aedifica niet alleen een reeks nieuwe acquisities en ontwikkelingsprojecten aangekondigd in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, maar ook haar eerste ontwikkelingsproject in Spanje. De totale investering bedraagt ca. 103 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				50	19				
Militza-portefeuille (2 sites)	Acquisitie & uitbreiding	Brugge & Gent	06/07/2022	50	19	4%	2,5 jaar na start van de werken	27 jaar - NNN	My-Assist
Nederland				2	7				
Het Gouden Hart Almere ³	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Verenigd Koninkrijk ⁴				-	12				
Spaldrick House	Forward purchase	Isle of Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 jaar - NNN	LV Care Group
Spanje				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisitie & ontwikkeling	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				53,5	49,5				

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, Zweden en Spanje), 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 £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



Militza Brugge in Brugge (BE)
Zorglocatie verworven in juli 2022



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



*MT Espoo Kurttilantie in Espoo (FI)
Zorglocatie voltooid in mei 2022*



*Martha Flora Oegstgeest in Oegstgeest (NL)
Ontwikkelingsproject voltooid in juli 2022*

- Opleveringen in Nederland en Finland

Na 30 juni 2022 heeft Aedifica twee ontwikkelingsprojecten in Nederland en Finland opgeleverd.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Nederland				5			
Martha Flora Oegstgeest	Ontwikkeling	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Finland				2,5	6%		
Liminka Saunarannantie	Ontwikkeling	Liminka	29/07/2022	2,5		15 jaar - NN	Pilke
Totaal				7,5			

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.



*Tomares Miró in Tomares (ES)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q1 2024*

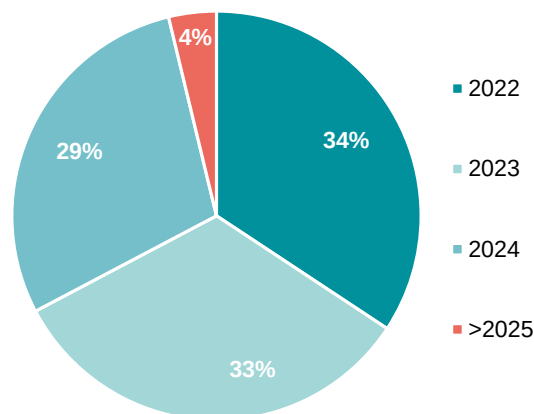
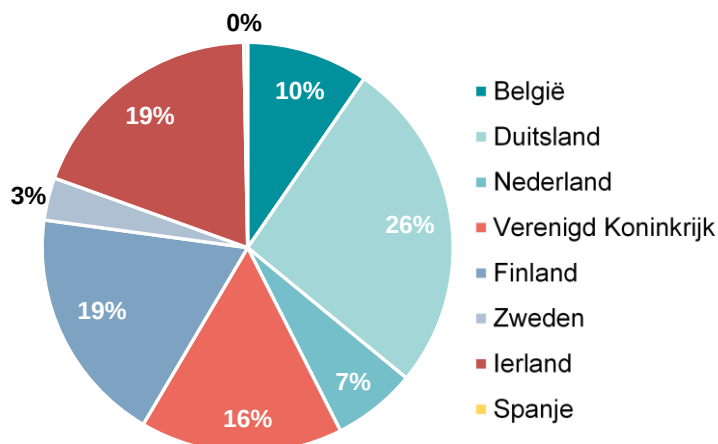


5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

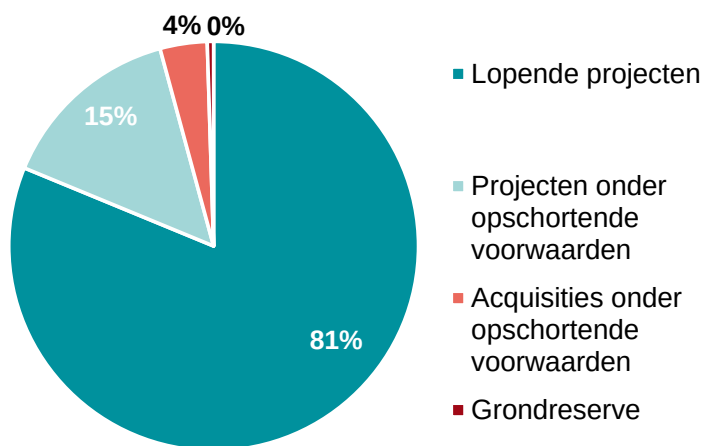
2.3. Investeringsprogramma op 30 juni 2022

Aedifica heeft op 30 juni 2022 een totaal investeringsprogramma van ca. 820 miljoen € (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).

Het investeringsbudget wordt als volgt opgesplitst:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Nynäshamn Källberga in Nynäshamn (SE)
School die wordt opgeleverd in Q4 2023



Market Drayton Great Hales in Market Drayton (UK)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q1 2023



3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de loop van de eerste helft van het boekjaar 2022 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij zes verschillende banken. Een deel van die leningen werd aangegaan in Britse pond (160 miljoen £) om de uitbreiding van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk te financieren. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor een euro-equivalent van 421 miljoen €, waarvan 351 miljoen € aan nieuwe financieringen en 70 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen. 61% (258 miljoen €) van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. De kredieten hebben vervaldagen tussen 2027 en 2028.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldagen van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2022 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2022	242	242	239
31/12/2023	371	172	-
31/12/2024	432	272	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	224	-
31/12/2027	472	156	50
>31/12/2027	923	923	37
Totaal op 30 juni 2022	3.330	2.163	326
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,4	5,2	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2022 (1,16212 £/€).

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 opgenomen financiële schuld op 30 juni 2022 5,2 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 30 juni 2022 929 miljoen €. In juli werd een bijkomende nieuwe bankfinanciering van 50 miljoen € afgesloten, waardoor de liquiditeit nog verder versterkt werd.

De gemiddelde kost van de schulden met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,4%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,6%).

Op 30 juni 2022 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 41,0%.

In juli heeft S&P de investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en de verbetering van haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden moeten blijven genereren.

Op 30 juni 2022 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 83,2%, 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 (31 december 2021: 90,3%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 6,4 jaar. In juli heeft Aedifica extra renteswaps afgesloten om de indekkingsgraad te versterken.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 838 miljoen €, waarvan 580 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2022 (27% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

3.2. Kapitaal

In 2022 heeft Aedifica één kapitaalverhoging in geld en twee kapitaalverhogingen via een inbreng in natura afgerond, waardoor de Groep ca. 309 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en zorgden voor de gedeeltelijke financiering van acquisities en ontwikkelingsprojecten terwijl een sterke balans werd behouden, waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt voor verdere groei.

- Inbreng in natura van 7,5 miljoen €

Op 17 mei 2022 werd de acquisitie van woonzorgcentrum Résidence Véronique in Somme-Leuze (België) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 74.172 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 18 mei 2022 en geven recht op het dividend voor het boekjaar 2022 (coupon nr. 30 en volgende coupons).

- Kapitaalverhoging van 254,5 miljoen €

Op 23 juni 2022 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 254,5 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 29 juni 2022 2.925.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 87 € per aandeel, hetzij 254.475.000 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2022 met ingang vanaf 29 juni 2022 (coupon nr. 31 en volgende coupons). Binnen het kader van deze transactie werd op 27 juni 2022 (ex-coupon datum) coupon nr. 30, die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 28 juni 2022 vertegenwoordigt, onthecht van de bestaande aandelen.

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 39.307.329 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.037.233.299,55 €.

- Inbreng in natura van 47 miljoen €

Op 6 juli 2022 werd de acquisitie van twee zorglocaties in Brugge en Gent (België) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 547.914 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 7 juli 2022 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2022 vanaf 29 juni 2022 (coupon nr. 31 en volgende coupons).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 39.855.243 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.051.691.535,73 €.



4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2022

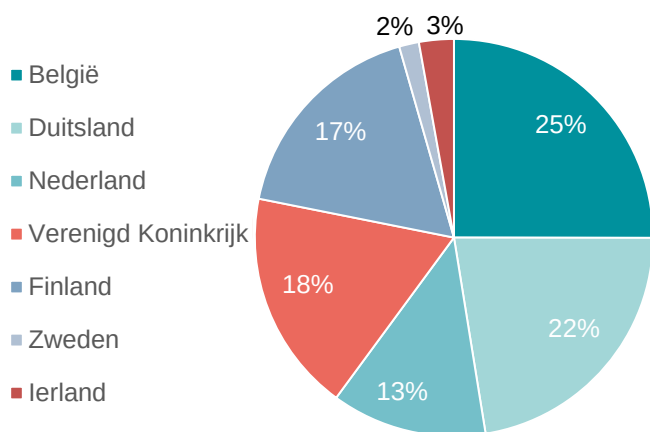
4.1. Patrimonium op 30 juni 2022

Tijdens de eerste helft van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**³ met ca. 381 miljoen € gestegen van 4.896 miljoen € tot 5.277 miljoen €. Deze waarde van 5.277 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴ (5.041 miljoen €) en de projectontwikkelingen (236 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 6% 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 (+119,0 miljoen € of +2,5% 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:

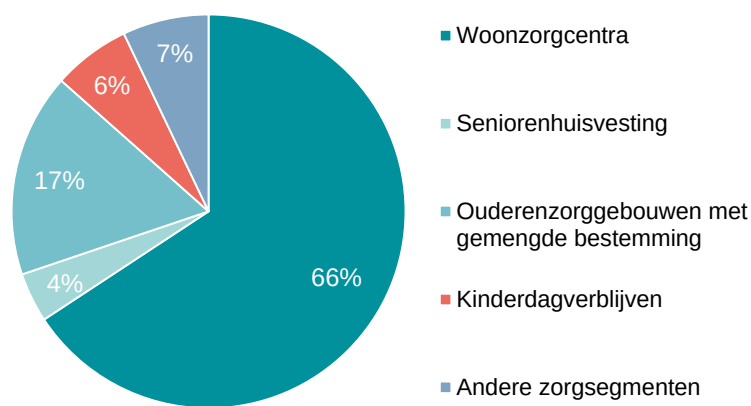
- België: +16,2 miljoen € (+1,3%);
- Duitsland: +40,1 miljoen € (+3,8%);
- Nederland: +26,4 miljoen € (+4,7%);
- Verenigd Koninkrijk: +11,1 miljoen € (+1,4%);
- Finland: +23,3 miljoen € (+2,7%);
- Zweden: +1,9 miljoen € (+2,5%);
- Ierland: +0,1 miljoen € (+0,1%).

Op 30 juni 2022 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 599 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 33.700 bewoners en ca. 10.600 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.087.000 m².

- 1.246 miljoen € in België (83 sites)
- 1.117 miljoen € in Duitsland (103 sites)
- 900 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (111 sites)
- 868 miljoen € in Finland (192 sites)
- 628 miljoen € in Nederland (74 sites)
- 141 miljoen € in Ierland (13 sites)
- 80 miljoen € in Zweden (23 sites)



Geografische spreiding
(in reële waarde)



Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

De **globale bezettingsgraad**⁵ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2022. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar.

³ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁴ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 61 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁵ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.2. Brutorendement per land

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,4%. In Finland en Zweden ontwikkelt Hoivatilat zelf haar bouwprojecten. Het rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld meer dan 6% en ligt hoger dan het rendement op basis van de reële waarde van de gebouwen na oplevering (zoals weergegeven in onderstaande tabel).

30/06/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.246.283	1.117.374	628.410	899.759	867.860	80.207	140.709	-	4.980.602	235.750	60.712	5.277.064
Jaarlijkse contractuele huurgelden	66.534	56.541	33.936	56.440	45.718	3.894	7.541	-	270.604	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,3%	5,1%	5,4%	6,3%	5,3%	4,9%	5,4%	-	5,4%	-	-	-

31/12/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	4.686.521	151.954	57.947	4.896.422
Jaarlijkse contractuele huurgelden	63.875	55.214	31.255	52.867	46.518	3.892	4.880	-	258.500	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-

[°] 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 huurder 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).

^{°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2022 (1,16212 £/€ en 0,09321 SEK/€).

^{°°°} Inclusief activa bestemd voor verkoop*.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Geconsolideerde resultaten⁶

De verkorte financiële staten, die zijn opgesteld in overeenstemming met de IAS-norm 34, zijn opgenomen op bladzijde 52 van dit halfjaarlijks financieel verslag. In de volgende secties van het tussentijds beheersverslag worden de financiële staten in een analytische vorm voorgesteld en geanalyseerd, in lijn met Aedifica's interne rapportering.

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Huurinkomsten	131.034	108.271
Met verhuur verbonden kosten	-476	-762
Nettohuurresultaat	130.558	107.509
Operationele kosten*	-21.163	-18.112
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	109.395	89.397
Exploitiemarge* (%)	83,8%	83,2%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.616	-16.805
Belastingen	-7.656	-5.250
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	33	230
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-271	-135
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	85.885	67.437
Noemer (IAS 33)	36.358.048	33.336.107
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	2,36	2,02
EPRA Earnings*	85.885	67.437
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	65.180	6.010
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	116.351	53.981
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	784	198
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.047	-559
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	-47	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-29.553	-16.347
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	1.468	2.524
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	30	-400
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	239.051	112.844
Noemer (IAS 33)	36.358.048	33.336.107
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	6,57	3,39

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste semester van het boekjaar 2022 (1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022) bedraagt 131,0 miljoen €, een stijging van ca. 21% ten opzichte van de omzet van 108,3 miljoen € op 30 juni 2021.

⁶ De geconsolideerde resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022. 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

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2022.01 – 2022.03	2022.04 – 2022.06	2022.01 – 2022.06	2021.01 – 2021.06	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	16.145	16.430	32.575	30.853	+3,1%	5,6%
Duitsland	13.917	14.009	27.926	19.309	+1,3%	+44,6%
Nederland	8.020	8.010	16.030	14.825	+2,4%	+8,1%
Verenigd Koninkrijk	13.283	14.428	27.711	23.249	+6,3%	+19,2%
Finland	11.346	10.816	22.162	19.082	+4,0%	+16,1%
Zweden	951	992	1.943	435	+2,5%	+346,7%
Ierland	1.219	1.468	2.687	518	-	+418,7%
Spanje	-	-	-	-	-	-
Totaal	64.881	66.153	131.034	108.271	+4,2%	+21,0%

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

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.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,5 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 130,6 miljoen € (+21% ten opzichte van 30 juni 2021).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 130,5 miljoen € (30 juni 2021: 107,1 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 125,8 miljoen € (30 juni 2021: 102,7 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,4% (30 juni 2021: 95,6%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 17,2 miljoen € (30 juni 2021: 14,4 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 22% tot 109,4 miljoen € (30 juni 2021: 89,4 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 83,8% (30 juni 2021: 83,2%).

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** 13,8 miljoen € (30 juni 2021: 14,3 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 15,6 miljoen € (30 juni 2021: 16,8 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (30 juni 2022: 7,7 miljoen €; 30 juni 2021: 5,3 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. In de Nederlandse dochtervennootschappen 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.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures** bevat het resultaat van de participatie in Immo NV (sinds 31 maart 2019 geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode), MMCG 2 Devco 1 Ltd en MMCG 2 Devco 2 Ltd (respectievelijk geconsolideerd sinds 31 maart 2022 en 30 juni 2022 volgens de vermogensmutatiemethode).

De **EPRA Earnings*** (zie toelichting 15.7.1) bedragen 85,9 miljoen € (30 juni 2021: 67,4 miljoen €), hetzij 2,36 € per aandeel (30 juni 2021: 2,02 € 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 2021 en 2022. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is lichtjes hoger dan het vooropgestelde budget.

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

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁷ en de projectontwikkelingen** een stijging van 116,4 miljoen € (30 juni 2021: 54,0 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 2022 vertegenwoordigt een opbrengst van 65,2 miljoen € (30 juni 2021: een opbrengst van 6,0 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (30 juni 2022: 0,8 miljoen €; 30 juni 2021: 0,2 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** vertegenwoordigt op 30 juni 2022 een last van 1,0 miljoen € (tegenover 0,6 miljoen € op 30 juni 2021).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (last van 29,6 miljoen € op 30 juni 2022, tegenover een last van 16,3 miljoen € op 30 juni 2021) omvatten twee elementen. De uitgestelde belastingen (last van 29,5 miljoen € op 30 juni 2022, tegenover een last van 16,2 miljoen € op 30 juni 2021) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS-norm 40. De **exit taks** (last van 0,1 miljoen € op 30 juni 2022, tegenover een last van 0,1 miljoen € op 30 juni 2021) stemt overeen 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.

⁷ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2021 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2022. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 239,1 miljoen € (30 juni 2021: 112,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 6,57 € (30 juni 2021: 3,39 €).

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.277.064	4.896.422
Andere activa opgenomen in de schuldratio	276.498	258.725
Andere activa	<u>61.899</u>	<u>6.720</u>
Totaal activa	5.615.461	5.161.867
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.102.293	2.808.488
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	53.670	-27.317
Minderheidsbelangen	<u>6.094</u>	<u>4.226</u>
Eigen vermogen	3.162.057	2.785.397
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.275.481	2.197.131
Andere verplichtingen	<u>177.923</u>	<u>179.339</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	5.615.461	5.161.867
Schuldratio (%)	41,0%	42,6%

Op 30 juni 2022 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2021: 95%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40⁸ en een bedrag van 5.277 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2021: 4.896 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2022: 4.891 miljoen €; 31 december 2021: 4.687 miljoen €) stijgen met 294 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 173 miljoen € uit investeringsactiviteiten, aan 119 miljoen € uit de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, aan 59 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -35 miljoen € uit desinvesteringsactiviteiten en -22 miljoen € uit wisselkoersverschillen.
- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2022: 236 miljoen €; 31 december 2021: 152 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (30 juni 2022: 61 miljoen €; 31 december 2021: 58 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 161,7 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin

⁸ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

worden de participaties van 25% in Immo NV, MMCG 2 Devco 1 Ltd en MMCG 2 Devco 2 Ltd opgenomen en die bedragen op 30 juni 2022 in totaal 39,7 miljoen € (31 december 2021: 40,5 miljoen €).

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 2022 bedraagt het kapitaal 1.037 miljoen €⁹ (31 december 2021: 958 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.102 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkings-instrumenten* (31 december 2021: 2.808 miljoen €, inclusief het dividend van 118,5 miljoen € dat in mei 2022 werd uitgekeerd);
- of 3.156 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2021: 2.781 miljoen €, inclusief het dividend van 118,5 miljoen € dat in mei 2022 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2022 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.275 miljoen € (31 december 2021: 2.197 miljoen €). Daarvan betreft 2.158 miljoen € (31 december 2021: 2.081 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 41,0% (31 december 2021: 42,6%). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit van de Groep op basis van een schuldgraad van 65% (maximaal toegestane schuldgraad voor Belgische GVV's), 60% (maximaal toegestane schuldgraad gelet op Aedifica's huidige bankverbintenissen) en 50% (maximale schuldgraad op basis van Aedifica's financiële beleid). De bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit wordt uitgedrukt in constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille), in variabele activa (d.w.z. rekening houdend met de groei van de vastgoedportefeuille) en als de vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de huidige balansstructuur geabsorbeerd kunnen worden.

Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad		
	50%	60%	65%
In constante activa (in miljoen €)	225	1,058	1,335
In variabele activa (in miljoen €)	409	2,644	3,815
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-9,5%	-33,4%	-38,9%

De **andere passiva** van 178 miljoen € (31 december 2021: 179 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2022: 8 miljoen €; 31 december 2021: 33 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (30 juni 2022: 152 miljoen €; 31 december 2021: 121 miljoen €).

⁹ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.5. 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 dividend 2021 in mei 2022¹¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 78,92 € op 30 juni 2022 (31 december 2021: 74,09 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2022	31/12/2021
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	78,92	74,09
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>1,37</u>	<u>-0,75</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021	80,29	73,34
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.307.146	36.308.157

Aantal aandelen	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
Aantal beursgenoteerde aandelen °	39.307.512	36.308.157	36.071.064
Totaal aantal eigen aandelen	183	0	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	39.307.146	36.308.157	36.071.064
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	36.358.048	34.789.526	33.336.107
Aantal dividendrechten °°	37.872.893	34.851.824	33.372.721

° 74.172 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 18 mei 2022 en 2.925.000 nieuwe aandelen op 29 juni 2022 (deze 2.925.000 nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022).

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

¹⁰ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +1,37 € per aandeel op 30 juni 2022 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 53,7 miljoen € en die voornamelijk in de activa 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 77,35 € per aandeel op 31 december 2021 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2021) omvatte dus nog het brutodividend dat in mei 2022 werd uitgekeerd en werd bijgevolg in deze tabel verminderd met 3,26 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2021 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2022. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 118,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2021 (36.308.157).



5. Vooruitzichten en dividend

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

Rekening houdend met de resultaten op 30 juni 2022, de reeds uitgevoerde investeringen en het toegenomen aantal aandelen na de recente kapitaalverhoging, heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille rekening houdend met de investeringshypothese uit de vooruitzichten¹² – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – worden de huurinkomsten van het boekjaar 2022 geraamd op 273 miljoen €, wat leidt tot EPRA Earnings* van 177 miljoen €. Dat is een stijging van respectievelijk 1.3% en 1.0% ten opzichte van de vooruitzichten die werden gepubliceerd in het jaarlijks persbericht van 23 februari 2022. Rekening houdend met het toegenomen aantal aandelen voorziet de raad van bestuur EPRA Earnings* van 4,64 € per aandeel en een schuldgraad van minder dan 45% aan het einde van 2022. Daarnaast herbevestigt de raad van bestuur de dividendvooruitzichten van 3,70 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2023.

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. MVO-verslag 2021

In 2021 heeft Aedifica haar ambities op het vlak van duurzaamheid aangescherpt. Na een materialiteitsanalyse heeft de Groep een nieuw MVO-framework ontwikkeld, haar actieplan vernieuwd en zich geëngageerd tot meer ambitieuze MVO-doelstellingen op korte, middellange en lange termijn. Dankzij die doelstellingen kan Aedifica haar inspanningen toespitsen op de vermindering van haar milieu-impact en samenwerken met de belangrijkste stakeholders (zoals werknemers, aandeelhouders, omwonenden, enz.) om die doelstellingen te bereiken, zonder daarbij een verantwoorde bedrijfsvoering uit het oog te verliezen.

Daarnaast heeft Aedifica zich ertoe verbonden om tegen 2050 de uitstoot van haar volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren om aan de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te voldoen. Daarom heeft de Groep een 'net zero carbon pathway' uitgewerkt dat aangeeft hoe ze haar belofte zal nakomen om de ecologische voetafdruk van haar portefeuille en die van haar huurders te verkleinen.

Voor meer informatie rond Aedifica's MVO-doelstellingen, de resultaten en het 'net zero carbon pathway', verwijzen we naar [Aedifica's MVO-verslag 2021](#) (gepubliceerd op 10 juni 2022).

6.2. Groene huurcontracten

Aangezien een groot deel van de uitstoot van de Groep betrekking heeft op de zogenaamde 'scope 3 downstream CO₂-emissies' (voornamelijk als gevolg van energie die wordt verbruikt door exploitanten en bewoners), werkt Aedifica nauw samen met haar exploitanten om haar 'net zero carbon pathway' te implementeren en CO₂-neutraal te worden. In dat verband heeft Aedifica een gemeenschappelijk referentiekader ontwikkeld voor de samenwerking tussen de groep en haar exploitanten, dat wederzijdse verplichtingen omvat (bijvoorbeeld het delen van gegevens over energieverbruik, het

¹² Zie jaarlijks financieel verslag 2021 op pagina 58.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

uitwisselen van best practices/ervaringen, enz.) enerzijds, en aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen anderzijds. Dat gemeenschappelijke referentiekader heeft de vorm aangenomen van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel zal gaan uitmaken van de huurcontracten in elk van de landen waar Aedifica actief is.

6.3. Aedifica's duurzame obligatie opgenomen in de Bloomberg MSCI Green Bond Index

In september 2021 heeft Aedifica met succes een duurzame obligatie van 500 miljoen € uitgegeven die de link legt tussen haar MVO-ambities en haar financieringsstrategie. Deze duurzame obligatie werd recent opgenomen in de Bloomberg MSCI Green Bond Index. De index biedt beleggers een objectieve maatstaf voor vastrentende effecten die zijn uitgegeven voor de financiering van projecten met directe milieuvoordelen. Een onafhankelijke, op onderzoek gebaseerde methodologie wordt gebruikt om obligaties die in aanmerking komen voor de index te evalueren.

6.4. Aedifica verbetert haar MSCI-rating

Aedifica's ambitieuze duurzaamheidsstrategie werpt zijn vruchten af, zoals blijkt uit de scores van verschillende ESG-beoordelingen. In februari 2022 heeft MSCI, die de weerbaarheid van bedrijven tegen ESG-risico's op lange termijn meet, de rating van de Groep opgetrokken van BBB naar A. Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

7. Corporate governance

7.1. Benoeming van nieuwe bestuurders

Op de gewone algemene vergadering van 10 mei 2022 hebben de aandeelhouders met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2025) de benoeming van twee nieuwe bestuurders goedgekeurd:

- **Mevrouw Henrike Waldburg**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder; en
- **De heer Raoul Thomassen**, als uitvoerend bestuurder.

8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden toegelicht op pagina's 142 tot 151 van het jaarlijks financieel verslag 2021 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2022.

Brussel, 4 augustus 2022
de raad van bestuur



5 augustus 2022 – 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 2022 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,8% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,7%.

Aedifica verbindt zich ertoe om haar rapportering te standaardiseren om de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van haar investeerders. 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 indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	30/06/2022	30/06/2021
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,36	2,02
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	17,2%	17,4%

	30/06/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (in €/aandeel)	90,34	85,10
EPRA NTA* (in €/aandeel)	78,44	72,78
EPRA NDV* (in €/aandeel)	80,77	69,08
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,5%	0,4%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* op 31 december 2021 werden verminderd met 118.496 k€ (of 3,26 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2021, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2022 (zie voetnoot 11 in sectie I.4.5 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2021, dat werd uitgekeerd in mei 2022 (zie toelichting 15.6).

In september 2021 werd aan Aedifica voor de zevende keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks financieel verslag en kreeg haar MVO-verslag voor het tweede jaar op rij een 'EPRA sBPR Gold Award'. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

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 2022 niet geëvalueerd door de commissaris.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 2022). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, GPR 250-, GPR 250 REIT-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het aandeel schommelde in de loop van de eerste helft van 2022 tussen 91,50 € en 117,70 € en sloot op 30 juni 2022 af op 91,50 €, een daling van ca. 20% ten opzichte van 31 december 2021 (114,90 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2022 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 15,9% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 14,0% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Op basis van de beurskoers op 4 augustus 2022 heeft het Aedifica-aandeel een premie van:

- 28,0% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 25,8% 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, het toekomstige groeipotentieel van de Groep, het stabiele karakter van de cash flow uit huurgelden 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 2022, is de koers van het Aedifica-aandeel met 151,5% gestegen, tegenover een daling van 12,0% voor de BEL 20-index en een daling van 34,3% 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. 5.963.000 € of ca. 57.100 aandelen, wat neerkomt op een omloopsnelheid van 37,3%. 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

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Aandeel Aedifica	30/06/2022	31/12/2021
Slotkoers (in €)	91,50	114,90
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	78,92	74,09
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	15,9%	55,1%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	80,29	73,34
Premie (+) / Discount (-)	14,0%	56,7%
Beurskapitalisatie	3.596.637.348	4.171.807.239
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal genoteerde aandelen	39.307.512	36.308.157
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	39.307.146	36.308.157
Gemiddeld dagelijks volume	57.144	50.797
Omloopsnelheid ²	37,3%	37,6%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	3,70	3,40
Brutodividendrendement ⁴	4,0%	3,0%

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 2022: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

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

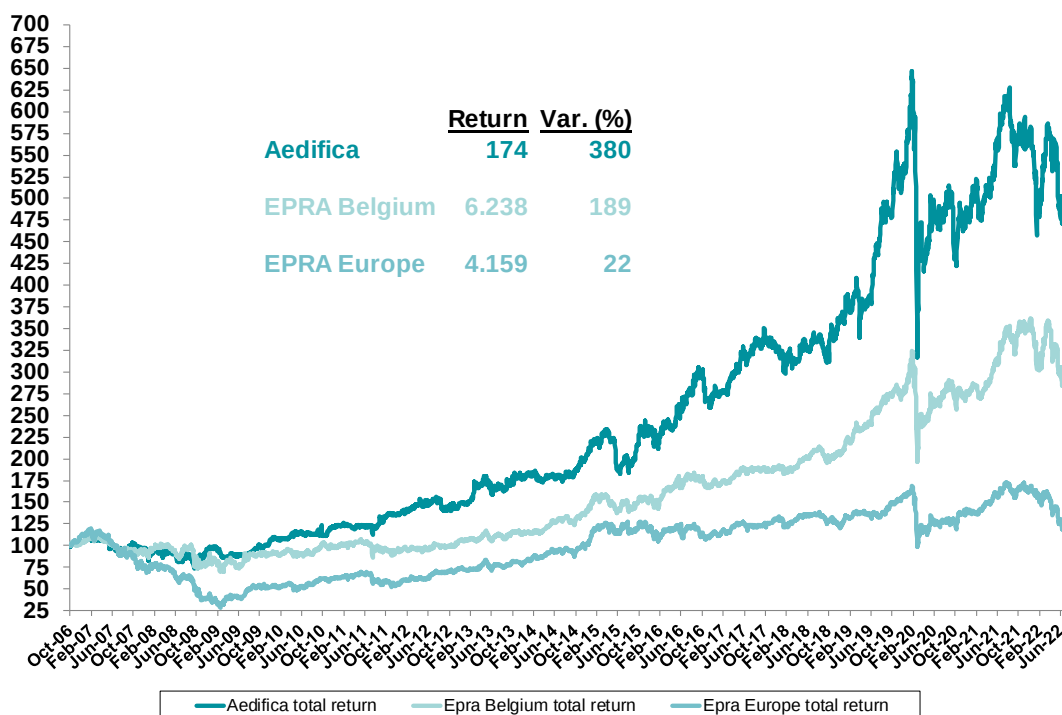


5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

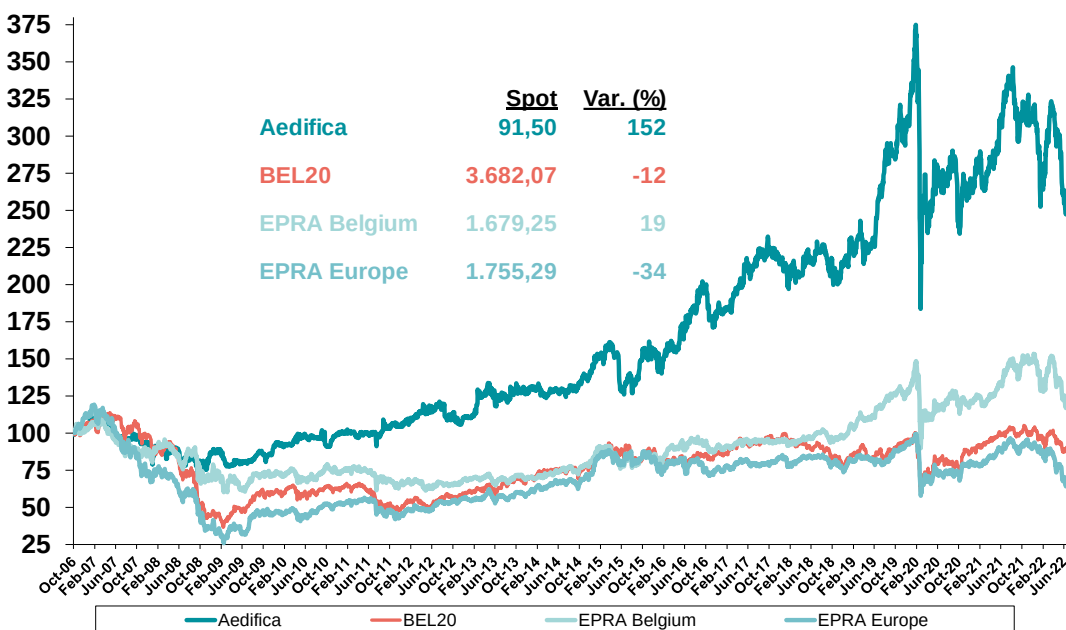
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2022.

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 €.



5 augustus 2022 – 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 2022, 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

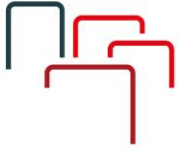
Op 30 juni 2022 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 39.307.329. Na de kapitaalverhoging van 6 juli 2022 bedraagt het totale aantal aandelen 39.855.243.

4. Financiële kalender¹⁶

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 30/09/2022	09/11/2022
Jaarlijks persbericht 31/12/2022	Februari 2023
Jaarlijks financieel verslag 2022	Maart 2023
Tussentijdse resultaten 31/03/2023	Mei 2023
Gewone algemene vergadering 2023	09/05/2023
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2022	Vanaf 16/05/2023
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2023	Augustus 2023

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. 28% gestegen tot meer dan 27 miljoen mensen (2021). 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. 32% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra (+400 basispunten in drie jaar). Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse 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. 8,2 miljard € in 2021 – 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 onder druk staan.

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

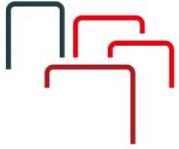


1.2. België

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). Het investeringsvolume in Belgische woonzorgcentra bedroeg in 2021 ca. 350 miljoen € (tegenover 400 miljoen € in 2020). In de eerste helft van 2022 bedroeg het investeringsvolume meer dan 300 miljoen €. Het 'prime' nettorendement (op basis van triple net langetermijn-overeenkomsten) varieert momenteel van 4% tot 4,5%, afhankelijk van de regio.

1.3. Duitsland

In Duitsland zal het aantal personen dat ouder is dan 80 jaar tegen 2050 bijna verdubbelen tot ca. 12% van de totale populatie. Momenteel zijn er 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. 13,9%. Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 tot 396.000 extra bedden nodig zullen zijn. De bevolkingsvergrijzing biedt dus aanzienlijke groei- en consolidatieperspectieven. De vraag overstijgt in sommige regio's nu al het aanbod. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt, o.a. door een gebrek aan bouwgronden en de hoge kosten van de gronden en bouwwerken (als gevolg van toenemende ecologische vereisten en een schaarste aan bouwmaterialen). Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande sites en renovaties. Een ander probleem waarmee exploitanten te kampen hebben, is een tekort aan geschoold zorgpersoneel. Niet alleen in plattelandsgebieden, maar ook in grootstedelijke gebieden is het steeds moeilijker om gekwalificeerd zorgpersoneel aan te trekken. Om een loopbaan als verpleegkundige aantrekkelijker te maken, heeft de nieuwe federale regering zich er niet alleen toe verbonden een verpleegpremie in te voeren, maar ook de arbeidsomstandigheden te verbeteren en de loonkloof tussen verpleegkundigen en geriateren te dichten. De vraag van investeerders naar zorgvastgoed blijft hoog, hoewel het aanbod beperkt is. In de eerste helft van 2022 werd ca. 1,3 miljard € geïnvesteerd in zorgvastgoed, een daling van 16% ten opzichte van het investeringsvolume in de eerste helft van 2021. Gezien de huidige geopolitieke situatie is dat niettemin een goed resultaat, waaruit de veerkracht van de sector blijkt. Het 'prime' nettorendement bedraagt ca. 3,9%.

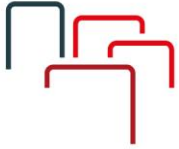


1.4. Nederland

4,95% 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 zullen nodig zijn in woonzorgcentra, bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de verouderde bestaande zorginfrastructuur. Van de huidige capaciteit van ongeveer 130.000 bedden, wordt ca. 93% uitgebaat door non-profit exploitanten. De private exploitanten nemen de overige 7% 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. Met ca. 500 miljoen € aan investeringen in de eerste helft van 2022 blijft zorgvastgoed een aantrekkelijke langetermijninvestering. 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 onderhandelingsstafel te verliezen door die schaarse aan kwalitatieve vastgoedbeleggingen. Het 'prime' nettorendement bedraagt momenteel ca. 4,25%.

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% van de Britse bevolking ouder dan 80 jaar, men verwacht dat die leeftijdsgroep tegen 2060 zal verdubbelen tot bijna 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 de eerste helft van 2022 bedroeg het investeringsvolume in Britse woonzorgcentra ca. 710 miljoen £. De nettorendementen blijven gespreid: prime-vastgoed daalt tot ca. 3,5%, terwijl vastgoed in het middensegment een rendement van 6,5% of meer heeft. Enkele grote uitdagingen waarmee zorgexploitanten in 2022 worden geconfronteerd, zijn de hoge inflatie en het aanhoudende tekort aan gekwalificeerd personeel als gevolg van de Brexit en de Covid-19 pandemie. Stijgende kosten en een lagere winsten zijn de belangrijkste risicofactoren.



1.6. Finland

In Finland was in 2021 ca. 6,0% van de totale populatie ouder dan 80 jaar. Die leeftijdsgroep zal volgens prognoses tegen 2040 bijna verdubbelen tot 9,8% van de bevolking. Finland heeft in totaal ca. 65.000 bedden in woonzorgcentra. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ongeveer 50%. In de afgelopen tien jaar is het aantal bewoners in private woonzorgcentra jaarlijks met ca. 5% gestegen, hoewel de aantallen zich de laatste tijd stabiliseren. In 2021 was meer dan 70% 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 uitbesteding aan private of non-profit zorgoperators. In Finland worden zorgdiensten gefinancierd door de gemeenten via nationale en lokale belastingen. Nadat er in 2020 een recordbedrag van 1,4 miljard € geïnvesteerd werd in Fins zorgvastgoed, daalde het investeringsvolume in 2021 tot ca. 400 miljoen € omdat er geen grote portefeuilles verhandeld werden en er meer geïnvesteerd werd in maatschappelijk vastgoed (zoals scholen, ziekenhuizen, enz.). In de eerste helft van 2022 bedroeg het investeringsvolume in Finse woonzorgcentra ca. 200 miljoen €. De vraag naar zorgvastgoed blijft echter hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Het 'prime' nettorendement bedraagt ca. 4,0%.

1.7. Zweden

Ca. 5,9% 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. 138.000 personen in woonzorgcentra (waarvan ca. 108.000 personen in woonzorgcentra voor ouderen en ca. 30.000 personen in huisvesting voor mensen met speciale zorgbehoeften). 46% van de Zweedse gemeenten meldt een tekort aan huisvesting voor personen met speciale zorgbehoeften en 35% meldt een tekort aan huisvesting voor ouderen met zorgbehoeften. 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, die hun marktaandeel de afgelopen jaren sterk hebben zien stijgen, worden beschouwd als een centraal onderdeel van die keuzevrijheid. In Zweden worden zorgdiensten over het algemeen gefinancierd met overheidsgeld. De pandemie had geen invloed op de belangstelling van investeerders, die zorgvastgoed bleven beschouwen als een veilige investering. In de eerste helft van 2022 werd ca. 360 miljoen € geïnvesteerd in zorgvastgoed, een daling van bijna 40% ten opzichte van het investeringsvolume in de eerste helft van 2021 als gevolg van het huidige onzekere geopolitieke en economische landschap dat gekenmerkt wordt door hoge inflatie en stijgende huurprijzen. Het 'prime' nettorendement van woonzorgcentra voor ouderen bedraagt 3,25%.



1.8. Ierland

In Ierland 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. Ca. 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. Alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 1,04 miljard € voor 2022), dat voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen. Het investeringsvolume in Iers zorgvastgoed is in 2020 en de eerste helft van 2021 gestegen tot een recordbedrag van bijna 625 miljoen € door een aantal grote portefeuilletransacties en een ongekend aantal transacties met afzonderlijke gebouwen, terwijl de consolidatie in hoog tempo doorgaat. In de eerste helft van 2022 werd ca. 250 miljoen € geïnvesteerd in woonzorgcentra. 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 futureproof. In de afgelopen 12 tot 24 maanden is het 'prime' nettorendement gedaald tot onder 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.

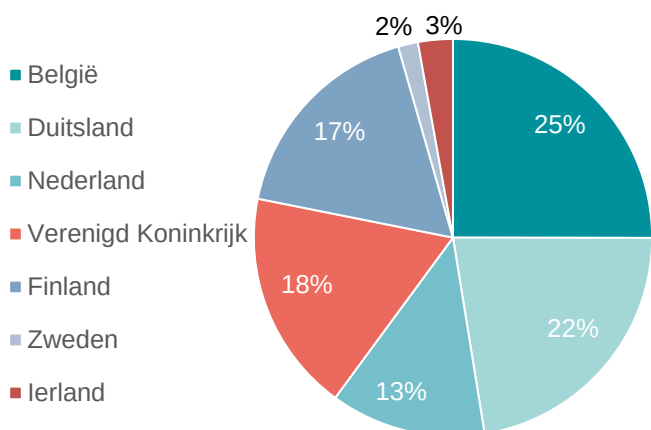
1.9. Spanje

In Spanje (47,4 miljoen inwoners) blijkt uit gegevens van 2022 dat ca. 19,6% van de totale bevolking ouder is dan 65 jaar en ca. 6,0% ouder is dan 80 jaar. In 2030 zullen bijna 3,5 miljoen mensen (7,3%) ouder zijn dan 80 en hun aantal zal stijgen tot ca. 8,0% van de bevolking in 2035. Spanje telt in totaal ca. 388.000 bedden in woonzorgcentra (en nog eens 26.000 bedden in aanbouw), zowel in de publieke als in de private sector. 62% wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 38% door de publieke sector wordt uitgebaat. Het totale investeringsvolume in Spaanse woonzorgcentra is in 2021 gestegen tot ca. 1,2 miljard €, een verdubbeling ten opzichte van 2020 door een aantal grote portefeuilletransacties. In de eerste helft van 2022 werd ca. 200 miljoen € geïnvesteerd. Het 'prime' nettorendement bedraagt momenteel ca. 4,5%. De interesse van investeerders is nog steeds erg groot – vooral in nieuwbouw – omdat de zorgmarkt, ondersteund door de ambitieuze uitbreidingsplannen van de belangrijkste zorgaanbieders, als een veilige haven wordt beschouwd voor verschillende investeerdersprofielen. De afgelopen twee jaar heeft zorgvastgoed bewezen veerkrachtig te zijn en er wordt voorspeld dat de investeringen de komende jaren nog verder zullen toenemen.

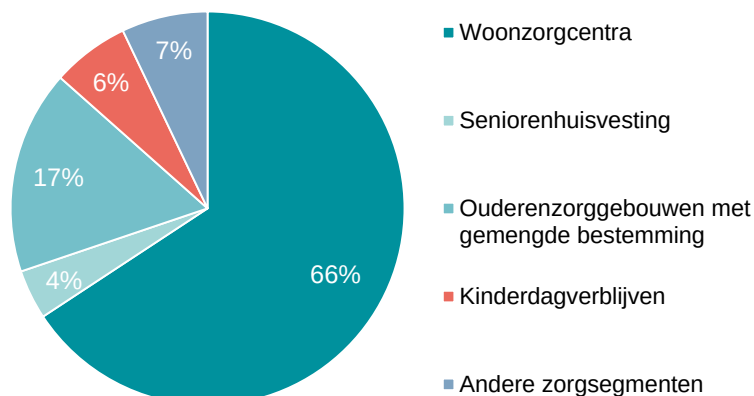


2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2022¹⁸

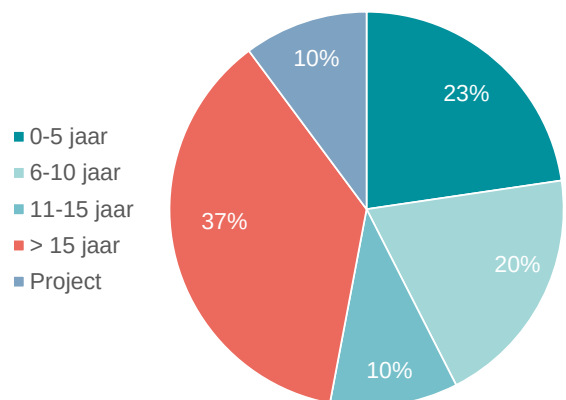
2.1. Kerncijfers



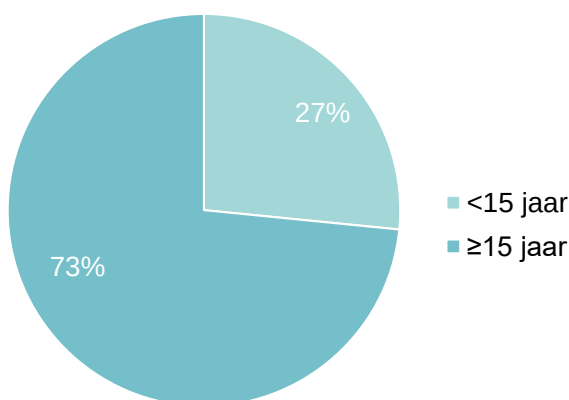
*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per bouwtype
(in reële waarde)*



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



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

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

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 100%.

¹⁸ De zorglocaties op de Kanaaleilanden en op Isle of Man werden in de analyse van de portefeuille van de Groep ondergebracht voor het gemak van de lezer onder het Verenigd Koninkrijk ondergebracht.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2022	31/12/2021
België		83	25%	25%
	Korian Belgium ¹	28	8%	8%
	Armonia ²	20	7%	7%
	Vulpia	13	4%	4%
	Orpea ³	9	3%	3%
	Andere	8	2%	2%
	Astor vzw	1	1%	1%
	Vivalto Home	1	0%	0%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Orelia Group	1	0%	0%
	My-Assist	1	0%	0%
Duitsland		103	21%	21%
	Azurit Rohr	24	6%	6%
	EMVIA	19	4%	4%
	Vitanas	12	3%	3%
	Residenz Management	8	1%	1%
	Andere	8	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	Orpea ³	5	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Convivo	3	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Procuritas	2	0%	0%
	Seniorenhaus Lessingstrasse	1	0%	-
	ATV Lemförde GmbH	1	0%	0%
	Specht Gruppe	1	0%	0%
	Volkssolidarität	1	0%	0%
	Korian Germany ¹	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
	Johanniter	1	0%	0%
Nederland		74	13%	12%
	Korian Netherlands ¹	22	3%	3%
	Andere	10	2%	2%
	Vitalis	3	2%	2%
	Martha Flora	10	1%	1%
	Compartijn ³	6	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	0%	0%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Warm Hart	1	0%	-
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Sandstep Healthcare	1	0%	-
	Wonen bij September ³	1	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
Verenigd Koninkrijk		111	21%	20%
	Maria Mallaband	17	4%	4%
	Bondcare Group	21	4%	4%
	Burlington	21	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Renaissance	9	1%	1%
	Halcyon Care Homes	5	1%	1%
	LV Care Group ⁴	7	1%	-
	Excelcare	3	1%	1%
	Harbour Healthcare	5	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	1%	1%
	Andere	1	0%	1%
	Handsale	1	0%	0%
	Hamberley Care Homes	1	0%	0%
	Barchester	1	0%	0%
	Danforth	1	0%	-



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Country	Tenant group	Number of sites	30/06/2022	31/12/2021
Finland		192	17%	18%
	Attendo	33	4%	4%
	Andere	31	3%	4%
	Gemeenten	20	2%	2%
	Touhula	28	2%	2%
	Mehiläinen	15	1%	2%
	Pilke	23	1%	2%
	Norlandia ⁵	15	1%	1%
	Vetrea	5	0%	0%
	Esperi	3	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Rinneke	3	0%	0%
	Aspa	3	0%	0%
	Priimi	2	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Peurunka Oy	1	0%	0%
	Pihlajanterä Ry	1	0%	0%
	Autismisäätiö	1	0%	-
	Tampereen ensi- ja turvakoti	1	0%	-
Zweden		23	1%	2%
	Olivia Omsorg	5	0%	0%
	Ambea	3	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	Frösunda Omsorg	3	0%	0%
	British mini	1	0%	0%
	TP	1	0%	0%
	Norlandia ⁵	1	0%	0%
	Meerdere huurders	1	0%	-
	Ersta Diakoni	1	0%	0%
	MoGård	1	0%	0%
	Caritas Fastigheter	1	0%	0%
Ierland		13	3%	2%
	Virtue ⁴	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	2	1%	-
	Coolmine Caring Services Group	2	0%	0%
	Bartra Healthcare	1	0%	-
TOTAAL		599	100%	100%

¹ Korian-groep.

² Colisée-groep.

³ Orpea-groep.

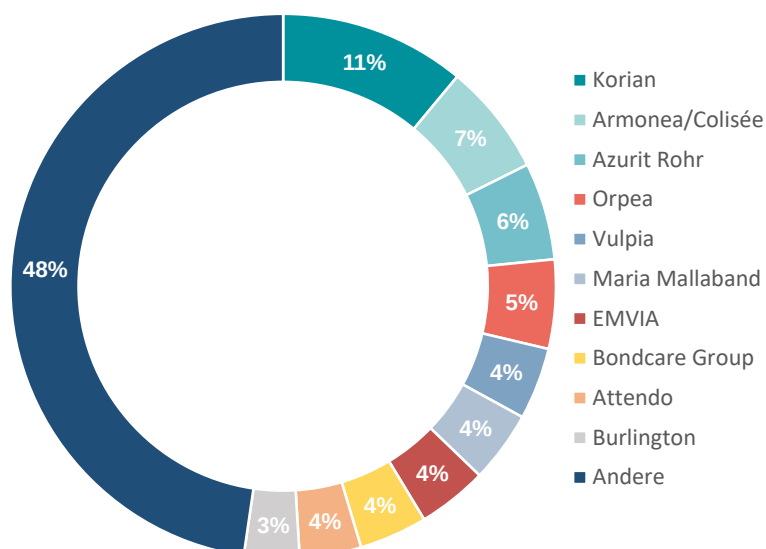
⁴ Emera-groep.

⁵ Norlandia-groep.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitibaat door meer dan 130 huurdersgroepen. Vier groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waarin de Groep actief is: Korian, Orpea, Emera en Norlandia. Het gewicht van die groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt hieronder opgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	30/06/2022	31/12/2021
Korian		51	11%	11%
	België	28	8%	8%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Orpea		21	5%	5%
	België	9	3%	3%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
Emera		16	3%	2%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	-
	Ierland	8	2%	2%
Norlandia		16	1%	1%
	Finland	15	1%	1%
	Zweden	1	0%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

3.1. Vastgoedbeleggingen op 30 juni 2022

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.942.255	31.538	10.587	266.213.528 €	264.205.072 €		
België	510.389	8.609	-	66.533.711 €	64.238.686 €		
Korior Belgium	161.242	2.754	-	20.606.431 €			
Kasteelhof	5.346	102	-	577.164 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	231.510 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	617.852 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingooigem
Résidence Boneput	2.993	76	-	521.564 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	-	455.174 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	-	931.737 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	-	901.323 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	-	716.052 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	-	757.801 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	-	529.288 €		1993 (2010)	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	608.549 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.427.943 €		1994 (2007)	Waver
De Edelweis	6.914	122	-	885.922 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	-	1.218.730 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	-	493.799 €		1988 (2002)	Jalhay
t Hoge	4.632	81	-	742.631 €		1972 (2018)	Kortrijk
Helianthus	4.799	67	-	537.885 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.079.450 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	-	696.623 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	-	774.563 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	-	1.095.504 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	-	337.715 €		1997	Tongeren
Beerzelhof	5.025	61	-	357.904 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	-	779.490 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	-	939.061 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	-	865.849 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	766.360 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	-	758.988 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	-	17.631.478 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	-	347.245 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorie La Pairelle	6.016	140	-	883.489 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	194.247 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	-	906.493 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	-	1.098.892 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	-	414.750 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	-	1.568.418 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.049.321 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	-	1.207.019 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	403.453 €		1994 (2012)	Vilvoorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.128.943 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	-	1.079.067 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	-	1.122.653 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.178.780 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	-	602.360 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	-	968.347 €		2018	Vilvoorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.055.583 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	-	888.550 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	-	690.740 €		1989	Brugge
Rembertus	8.027	100	-	843.129 €		2020	Mechelen
Vulpia	95.843	1.420	-	11.905.174 €			
't Spelthof	4.076	121	-	1.035.482 €		2021	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	-	1.094.338 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	-	1.053.596 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	-	1.148.161 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	604.664 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	861.672 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	-	502.854 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	-	752.729 €		2016	Glabbeek
Blaret	9.578	107	-	1.178.361 €		2016	Sint-Genesius-Rode
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	-	1.050.420 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	-	784.859 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	485.200 €		2021	Somme-Leuze



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Orpea	47.985	1.144	-	7.541.418 €			
Château Chenois	6.354	100	-	957.813 €		2006	Waterloo
New Philip	3.914	111	-	513.733 €		1991	Vorst
Jardins de Provence	2.280	72	-	431.263 €		1996 (2008)	Anderlecht
Bel Air	5.350	161	-	784.115 €		1997	Schaarbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	463.966 €		1994	Braine-l'Alleud
Résidence Augustin	4.832	94	-	800.000 €		2006	Vorst
Résidence Parc Palace	6.719	162	-	1.347.922 €		1991	Ukkel
Résidence Service	8.716	175	-	1.386.434 €		1976	Ukkel
Résidence du Golf	6.424	194	-	856.172 €		1989	Anderlecht
Astor VZW	15.792	132	-	1.750.000 €			
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.750.000 €		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	-	946.149 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	-	946.149 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
My-Assist	7.203	121	-	914.822 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	-	914.822 €		2014	Durbuy
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	750.843 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	750.843 €		2021	Oostende
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	671.221 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	671.221 €		2006	Braine-le-Comte
Vivalto Home	6.003	107	-	664.862 €			
Familiehof	6.003	107	-	664.862 €		2016	Schelle
Buitenhof VZW	4.386	80	-	612.638 €			
Buitenhof	4.386	80	-	612.638 €		2005 (2008)	Brasschaat
Pierre Invest NV	2.272	65	-	475.572 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	-	475.572 €		1955 (2018)	Waver
Emera	4.020	84	-	429.959 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	429.959 €		2005	Tienen
Sint Franciscus	5.824	58	-	361.930 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	361.930 €		1998 (2014)	Asse
Bremdael VZW	3.500	66	-	356.750 €			
Bremdael	3.500	66	-	356.750 €		1994 (2012)	Herentals
Andere	320	4	-	22.429 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	22.429 €		1955 (2000)	Waver
Duitsland	519.579	9.294	-	55.815.967 €	56.202.251 €		
Azurit Rohr	148.967	2.742	-	15.203.456 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	622.608 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	-	312.051 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	-	162.267 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	-	454.617 €		1993 (2016)	Dornum
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Abundus
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Huthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Sz Huthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sorgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörrenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
EMVIA	97.209	1.471	-	10.470.596 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	-	947.123 €		2002	Berlijn
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	776.665 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	408.612 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.570 €	2021		Weyhe
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €	2021		Cuxhaven
Vitanas	86.611	1.614	-	7.571.889 €			
Am Kloster	5.895	136	-	757.143 €	2002		Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	-	473.228 €	2001		Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.057.497 €	2001 (2010)		Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	934.970 €	2001		Höchststadt
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	-	473.132 €	1999		Lichterfelde
Rosengarten	7.695	165	-	550.000 €	PROJECT		Lankwitz
Am Parnassturm	7.042	84	-	296.333 €	PROJECT		Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	148.545 €	PROJECT		Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.134.117 €	PROJECT		Ueckermünde
Residenz Management	24.564	442	-	3.502.391 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	693.491 €	2009		Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	367.677 €	2009		Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	588.284 €	2010		Wenden-Rothermühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	986.921 €	2016		Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	321.744 €	2003		Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	112.274 €	2010		Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	432.000 €	2006		Saterland-Ramsloh
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
Alloheim	23.330	473	-	2.831.846 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	586.606 €	2010		Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	618.750 €	2012		Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	441.881 €	2011		Kreischa
Bonn	5.927	108	-	800.066 €	2018		Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	384.543 €	1988 (2012)		Mühlhausen
Argentum	20.396	420	-	2.322.448 €			
Haus Nobilis	4.310	126	-	671.079 €	2008		Halberstadt
Haus Alaba	3.186	70	-	530.275 €	1950 (2015)		Bad Sacha
Haus Concolor	2.560	64	-	227.261 €	1903 (1975)		Bad Sacha
Haus Arche	5.715	74	-	515.124 €	1950 (2008)		Bad Sacha
Seniorenheim am Dom	531	13	-	75.754 €	1900 (1975)		Bad Sacha
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	302.955 €	1955 (2020)		Meissen
Cosiq	17.060	264	-	1.801.118 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	460.069 €	2017		Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	-	330.761 €	1995 (2012)		Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.010.288 €	PROJECT		Kassel
Convivo	11.845	202	-	1.386.305 €			
Park Residenz	6.113	79	-	650.400 €	1899 (2001)		Neumünster
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	365.000 €	2018		Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	370.905 €	2010		Neumünster
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €	1964 (2017)		Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.520 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.520 €	2017		Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	953.000 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €	2007		Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	493.000 €	2007		Duisburg
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €	2020		Plauen
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	565.674 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	565.674 €	2008		Husum
Johanniter	3.950	74	-	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	523.443 €	2006		Lüdenscheid
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	515.400 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	515.400 €	2018		Wuppertal
advita Pflegedienst	6.422	91	-	483.201 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	483.201 €	2016		Zschopau
Volkssolidarität	4.141	83	-	455.303 €			
Goldene Au	4.141	83	-	455.303 €	2010		Sonneberg
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €	2007		Lemförde
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	434.000 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	434.000 €	2021		Wurzen
Auriscare	4.320	94	-	355.449 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	355.449 €	PROJECT		Sulzbach-Rosenberg



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Nederland	319.270	2.793	-	31.637.921 €	33.085.720 €		
Korian Netherlands	53.377	563	-	6.878.561 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	584.978 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	488.056 €		2016	Vleuten
Villa Koornmarkt	3.611	37	-	559.654 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	461.265 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	282.457 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	214.649 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	863.098 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	285.168 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	568.956 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	393.589 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	594.978 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	671.455 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	351.777 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	185.981 €		2020	Roermond
Villa Nuova	2.200	30	-	372.500 €		2021	Vorden
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.165.856 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.227.334 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	538.478 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.400.043 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	19.038	211	-	3.484.400 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	622.007 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	592.258 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	587.760 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	481.573 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	-	87.838 €		2012	Hoorn Nh
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	395.029 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	340.936 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	377.000 €		2022	Goes
Compartijn	16.297	173	-	2.941.420 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	649.438 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	565.818 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	323.434 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	464.800 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	462.614 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	475.316 €		2019	Duizel
NNCZ	38.440	340	-	2.923.940 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	821.543 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	697.280 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	616.860 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	512.911 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	275.347 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Domus Magnus	8.007	99	-	2.248.154 €			
Holland	2.897	34	-	906.639 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	236.974 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	-	761.465 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.375	15	-	343.076 €		2017	Hilversum
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.167.412 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	427.332 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerdt	11.698	84	-	357.332 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	382.749 €		2020	Scheemda
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.227.709 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.227.709 €		2019	Uden
Stichting Rendant	13.142	126	-	1.121.520 €			
Heerenhage	13.142	126	-	1.121.520 €		2021	Heerenveen
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	861.816 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	861.816 €		2017	Meppel
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	667.143 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	667.143 €		2019	Maarssen
Stichting Nusantara	4.905	70	-	645.760 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	645.760 €		2011	Ugchelen
U-center	7.416	59	-	602.551 €			
U-center	7.416	59	-	602.551 €		2015	Epen
Saamborgh	2.352	38	-	525.000 €			
Saamborgh Almere Buiten	2.352	38	-	525.000 €		2022	Almere
Zorghaven Groep	3.489	36	-	500.233 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	279.761 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	220.472 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	441.034 €			
Pachterserf	2.653	48	-	441.034 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	425.000 €			
Cosmed Kliniek	1.911	0	-	425.000 €		1950	Bosch en Duin
Cardea	2.565	63	-	322.678 €			
OZC Orion	2.565	63	-	322.678 €		2014	Leiderdorp



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Wonen bij September	1.466	20	-	264.319 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	264.319 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	223.415 €			
Meldestraat	1.587	26	-	223.415 €		2019	Emmeloord
Verenigd Koninkrijk	305.062	6.816	-	55.619.446 € 47.860.329 £	54.021.148 € 46.485.000 £		
Maria Mallaband	52.865	1.202	-	9.800.012 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.033.072 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	598.029 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	659.121 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	130.159 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	863.721 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	257.950 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	552.152 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	707.740 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	963.465 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	215.935 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	865.152 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	406.078 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	973.528 £		2012	York
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	510.000 £		0	St. Helier
Bondcare Group	64.483	1.484	-	8.912.937 £			
Alexander Court	3.347	82	-	547.433 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	488.800 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	382.800 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	391.395 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	735.982 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	506.143 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	271.443 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	335.384 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	421.680 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	538.915 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	263.465 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	0 £		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	287.040 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	421.544 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	336.184 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	360.165 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	0 £		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	751.946 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	742.618 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	-	750.000 £		2007	Shrewsbury
Burlington	49.705	1.234	-	7.155.831 £			
Bessingby Hall	2.471	65	-	413.167 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	-	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	-	566.610 £		2012	Harrogate
Figham House	2.131	63	-	528.230 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	373.719 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	-	303.000 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	-	416.201 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	499.647 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	-	234.463 £		1989 (2017)	Scotton
Priestley	1.520	40	-	257.550 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	-	303.000 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	-	279.730 £		1995 (2015)	Driffeld
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	427.717 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	326.007 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	-	278.154 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	-	235.672 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	716.215 £		2017	Driffeld
The Lodge	2.226	53	-	180.000 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	-	371.068 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	204.495 £		1999 (2016)	Dewsbury
Care UK	32.368	740	-	3.894.046 £			
Armstrong House	2.799	71	-	324.875 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	551.842 £		2006 (2016)	South Shields
Church View	1.653	42	-	139.073 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	500.663 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	308.186 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	322.650 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	-	307.073 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	251.444 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	178.014 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	431.683 £		2006 (2015)	Stanley



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
The Terrace	2.190	40	-	244.769 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	-	333.775 £		1994 (2017)	Darlington
Renaissance	22.414	512	-	3.147.368 £			
Beech Manor	2.507	46	-	217.827 £		1995 (2017)	Blairstown
Jesmond	2.922	65	-	462.701 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	573.245 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	396.148 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowbank	2.005	57	-	180.563 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	240.930 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	373.671 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	349.327 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	352.955 £		2001	Glasgow
Halcyon Care Homes	13.600	264	-	2.870.728 £			
Hazel End	3.210	66	-	763.776 £		2019	Bishops Cleeve
Marham House	3.435	66	-	731.952 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	673.750 £		2021	Corby
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	-	701.250 £		2022	Wellingborough
LV Care Group	17.262	251	-	2.473.600 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	248.600 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	335.000 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	26	-	294.000 £		PROJECT	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.000.000 £		PROJECT	St. Helier
St. Joseph's Flats ²	772	20	-	0 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ²	0	0	-	0 £		-	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	596.000 £		2020	Jersey
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
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.775.280 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	949.520 £		2020	Amphill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	-	825.760 £		2021	Hailsham
Harbour Healthcare	12.742	339	-	1.612.335 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Cromwell Court ²	2.896	67	-	281.856 £		1995	Warrington
Hilltop Manor ²	2.809	80	-	320.000 £		1995 (2015)	Tunstall
Oak Lodge	1.699	45	-	300.000 £		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Caring Homes	8.898	221	-	1.512.432 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	349.020 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	485.434 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	268.662 £		1998 (2016)	East Dereham
Lifeways	3.880	67	-	1.293.760 £			
Heath Farm	2.832	47	-	919.360 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	374.400 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Handsale	4.107	80	-	855.000 £			
Priestly Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton
Barchester	1.554	49	-	310.000 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	-	310.000 £		2008 (2016)	Edingley
Finland	225.758	3.019	9.977	45.717.608 €	45.670.060 €		
Attendo	50.257	1.205	-	9.546.678 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	-	329.001 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	392.470 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	256.043 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	346.362 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	308.147 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	353.365 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	331.772 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	255.336 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	262.340 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmelaanpolku	963	24	-	191.390 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmelaanpolku	460	16	-	65.088 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	341.944 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	198.394 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	248.902 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	340.891 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsapolku C (HKO)	655	15	-	143.127 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	185.721 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	182.139 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	-	186.669 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Käräjämaentie	2.400	42	-	114.230 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	216.669 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	221.329 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	222.409 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	228.108 €		2019	Kokkola



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	601.166 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	151.385 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	503.760 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (woonzorgcentrum)	2.470	50	-	417.900 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulkumankatu	1.521	40	-	313.500 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	472.399 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	690.408 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	127.991 €		2010	Teuva
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	181.000 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	165.323 €		2008	Kokkola
Gemeenten (meerdere huurders)	32.827	262	1.947	6.589.662 €			
Koy Raahen Palokunnanhoivi	423	-	60	80.880 €		2010	Raahe
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	101.429 €		2012	Toivala
Koy Mäntyhärjun Lääkärintie	1.667	41	-	285.885 €		2017	Mäntyhärju
Koy Uudenkaupungin Merimetsapolku B (PK)	661	-	78	137.359 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	555.881 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	220.264 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	294.265 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Viikarinkatu	800	-	120	154.294 €		2018	Raahe
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	199.140 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiäntie	1.086	-	100	206.112 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihan Järvenmäentie	630	-	75	66.000 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	444.306 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	359.629 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmäentie	2.519	-	210	461.784 €		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	464.268 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	597.600 €		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Männistökatu PK	2.104	-	168	308.336 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	439.560 €		2021	Oulu
Raahe care home	2.450	60	-	432.059 €		2021	Raahe
Kaskinen Bladintie	600	13	-	107.988 €		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	672.623 €		2016	Kokkola
Touhula	20.890	-	2.432	4.672.215 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	97.885 €		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti 1	564	-	72	125.682 €		2013	Oulu
Koy Oulun Paulareitti 2	564	-	72	123.715 €		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipulikat	564	-	72	130.139 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankatu	564	-	70	136.337 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	165.079 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	108.173 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Fallåkerinrinne	891	-	75	204.571 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 1	737	-	93	164.214 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 2	468	-	50	96.854 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	209.094 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	112.908 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniitentie	567	-	60	144.025 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	215.395 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	209.255 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyläntie	561	-	72	138.544 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	154.669 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	202.099 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	154.851 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriväntie	769	-	96	180.928 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	120.928 €		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Yläntie 10	625	-	72	137.768 €		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirttie	472	-	54	106.928 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkatu	565	-	72	139.923 €		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	640	-	75	120.000 €		2017	Varkaus
Koy Varkauden Kaura-ahontie	620	-	75	113.509 €		2012	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	-	78	120.702 €		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	125.553 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikat	894	-	72	239.362 €		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	-	75	126.422 €		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	132.331 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	62.862 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	51.509 €		2018	Kangasala
Mehiläinen	19.077	435	-	3.998.293 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	346.642 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	362.428 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	168.988 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	370.352 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	350.515 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	184.615 €		2018	Sipoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	134.930 €		2019	Äänekoski
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	150.359 €		2019	Riihimäki
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	384.694 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	208.440 €		2022	Espoo
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	687.885 €		2016	Oulu



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	174.298 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	142.231 €		2019	Kuopio
Jyväskylän Martikaisentie	832	17	-	194.272 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	137.643 €		2018	Nokia
Pilke	18.429	-	2.160	3.870.497 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	153.049 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	129.678 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	132.739 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	173.976 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	141.873 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritärinne	1.186	-	132	281.106 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	191.641 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	121.025 €		2018	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	-	72	128.571 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	284.198 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	164.966 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurmiintyöntie	825	-	96	171.164 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	180.426 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	-	75	144.220 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	129.370 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	144.111 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	221.463 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	81.540 €		1989	Rovaniemi
Koy Oulun Soittajanlenkki extension	654	-	75	136.597 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenpolku	703	-	90	163.890 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkatu	653	-	76	140.305 €		2020	Rovaniemi
Koy Kontiolahden Päiväperhoskatu	690	-	70	140.429 €		2020	Lehmo
Koy Lohjan Sahapiha (kinderdagverblijf)	478	-	60	92.400 €		2021	Lohja
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	221.760 €		2021	Klaaukka
Norlandia	12.709	46	1.263	2.591.355 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	136.895 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	199.063 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	163.315 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie 1	697	-	84	151.213 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	146.974 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisaminkatu	697	-	84	145.969 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkoseppäkatu	882	-	100	190.599 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkatu	668	-	75	146.733 €		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	-	84	128.924 €		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	111.645 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	146.546 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie 2	505	-	60	104.801 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönkatu	575	-	80	135.683 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Väyryskatu	769	-	84	161.569 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkierros	2.709	46	84	521.425 €		2020	Tuusula
Esperi	8.329	194	-	2.040.561 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	310.062 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	327.600 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamminmäentie	802	20	-	177.816 €		2018	Iisalmi
Seinäjoen Kutojankatu	5.217	115	-	1.225.082 €		2018	Seinäjoen
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.550.733 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	311.857 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.238.876 €		2021	Espoo
Vetrea	6.540	138	-	1.212.881 €			
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	190.218 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskytie	886	17	-	141.909 €		2019	Porvoo
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	255.465 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	479.113 €		2020	Iisalmi
Jyväskylän Sulkulantie	850	18	-	146.176 €		2017	Jyväskylä
Meerdere huurders (Mehiläinen & andere)	4.154	53	-	1.087.043 €			
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.087.043 €		2012	Vantaa
Sentica	2.642	-	318	563.612 €			
Koy Raisio Tenavakatu	622	-	75	140.163 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	622	-	75	134.299 €		2014	Masku
Koy Maskun Ruskontie, expansion	579	-	72	126.154 €		2018	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	162.996 €		2018	Paimio
Rinnekeho	3.231	68	-	544.188 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	166.080 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherrantie A	1.073	21	-	161.280 €		2021	Oulu
Jyväskylän Haukankaari	1.232	26	-	216.828 €		2022	Jyväskylä
Aspa	2.433	70	-	443.415 €			
KEVA Lohja Porajankatu	774	15	-	128.254 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	200.340 €		2019	Loimaa
Kouvolan Oiva	566	32	-	114.821 €		2019	Kouvola



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Priimi	2.100	-	233	406.117 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	841	-	100	161.317 €		2017	Kuopio
Koy Kuopio Amerikanraitti extension	316	-	42	75.600 €		2021	Kuopio
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	169.200 €		2021	Vaajakoski
Hovi Group Oy	1.978	32	-	349.206 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	349.206 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	341.854 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	170.607 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	171.246 €		2018	Laukaa
KVPS	1.616	30	-	301.049 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	146.880 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	154.168 €		2020	Lahti
Peurunka	1.086	22	-	287.150 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	287.150 €		2020	Laukaa
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	282.188 €			
Koy Turun Paltankatu	951	24	-	193.673 €		2019	Turku
Koy Turun Paltankatu	556	-	54	88.515 €		2019	Turku
CTM	1.457	27	-	278.047 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	278.047 €		2019	Janakkala
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	276.204 €			
Koy Helsingin Työnohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	276.204 €		2021	Helsinki
Pihlajantertiö	1.613	33	-	261.305 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	261.305 €		2002	Espoo
Rebekan Hoitokoti	1.222	30	-	255.102 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	255.102 €		2019	Iisalmi
Validia	1.053	17	-	250.224 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	250.224 €		2021	Kouvola
Sotehotellit	1.521	32	-	246.638 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	246.638 €		2020	Ulvila
Huhtihovi	1.199	30	-	241.200 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	241.200 €		2021	Salo
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	227.498 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	227.498 €		2017	Kokkola
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	-	226.548 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	226.548 €		2021	Kajaani
Siriuspäiväkodit	985	-	108	219.887 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	133.056 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	86.831 €		2021	Oulu
Dagmaaria	1.199	32	-	217.757 €			
Koy Poriin Kerhotie	1.199	32	-	217.757 €		2021	Pori
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	212.112 €			
Tampereen Haiharansuu	950	18	-	212.112 €		2021	Tampere
Serafinakoti	1.180	30	-	208.764 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	208.764 €		2021	Hämeenlinna
Ikifit	995	30	-	205.519 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	205.519 €		2009	Kangasala
Förkkeli	1.096	16	-	201.984 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	201.984 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	193.833 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	193.833 €		2019	Vantaa
Autismisäätiö	1.042	12	-	184.800 €			
Koy Kotka Särnäjäntie	1.042	12	-	184.800 €		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	-	120	173.310 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	173.310 €		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	-	84	151.945 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	151.945 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	147.937 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	147.937 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	147.600 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	147.600 €		2021	Kempele
Tuiki	677	-	75	142.170 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	142.170 €		2018	Iisalmi
Pikkutassu	646	-	72	139.003 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	139.003 €		2019	Kajaani
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	130.719 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	130.719 €		2015	Hämeenlinna
Murunen	430	-	55	98.810 €			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	-	55	98.810 €		2019	Ylivieska
Vacant	1.425	35	-	0 €			
Vaasa Mäkikaivontie	1.425	35	-	0 €		2010	Vaasa



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Zweden	16.823	134	610	3.893.810 € 41.774.599 SEK	4.064.406 € 43.604.832 SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	-	8.301.456 SEK			
Gråmunkhöga 3:2	494	6	-	1.408.464 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	494	6	-	1.350.000 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.342.344 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	-	2.786.484 SEK		2018 (2020)	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.414.164 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.272	30	-	5.569.392 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.445.592 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.061.900 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.061.900 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	5.434.824 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	2.838.372 SEK		2020	Norråtlje
Paradiset 2	1.086	-	125	2.596.452 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	4.268.292 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.422.708 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.422.708 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.422.876 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	3.975.156 SEK			
Bälinge Lövsta 9:19	540	6	-	1.326.432 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.326.432 SEK		2013	Uppsala
Bälinge Lövsta 10:140	535	6	-	1.322.292 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	3.532.980 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	3.532.980 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	-	120	2.408.100 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.408.100 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	905	-	100	2.259.996 SEK			
Eds Prästgård 1:115	905	-	100	2.259.996 SEK		2021	Upplands Väsby
Ersta Diakoni	535	6	-	1.466.544 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.466.544 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	-	1.435.116 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	-	1.435.116 SEK		2020	Nyköping
Meerdere huurders	832	14	-	1.730.959 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.730.959 SEK		2022	Staffanstorps
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.391.784 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.391.784 SEK		2020	Heby
Ierland	45.374	873	-	6.995.065 €	6.922.800 €		
Virtue	32.034	572	-	4.467.565 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.400.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	555.304 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	398.957 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	370.000 €		2018	Bunclody
Killierig	4.800	45	-	183.304 €		2016	Killierig
Altadore	3.340	66	-	923.000 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	637.000 €		2017	Naas
Silver Stream Healthcare	9.963	216	-	1.772.000 €			
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	997.000 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	775.000 €		2022	Riverstick
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	-	755.500 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	755.500 €		2001	Saggart
Vastgoedbeleggingen in joint venture – aandeel Aedifica 50%	6.537	84	-	1.127.591 €	1.127.591 €		
Nederland	13.073	167	-	2.255.183 €			
Korian Netherlands	13.073	167	-	2.255.183 €			
HGH Lelystad	4.301	45	-	603.978 €		2022	Lelystad
Zorghuis Hengelo	1.288	21	-	195.735 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	495.000 €		2022	Soest
Villa Florian	2.700	29	-	452.000 €		2022	Blaricum
Villa den Haen	2.150	36	-	508.470 €		2022	Woudenberg
Projecten in ontwikkeling ³	137.920	2.184	-	3.262.572 €			
Duitsland	77.705	1.204	-	724.838 €			
EMVIA	35.574	555	-	330.304 €			
Langwedel	8.250	113	-	72.881 €		PROJECT	Langwedel
Sehnde	6.012	90	-	45.117 €		PROJECT	Sehnde
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	30.567 €		PROJECT	Schwerin
Twistringen	5.660	99	-	47.400 €		PROJECT	Twistringen
Uetze	7.138	112	-	50.400 €		PROJECT	Uetze
Hamburg-Rissen	3.279	54	-	83.939 €		PROJECT	Hamburg
Specht Gruppe	23.594	384	-	193.096 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	19.476 €		PROJECT	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	119.020 €		PROJECT	Gummersbach
Stadtlohn	6.357	100	-	54.600 €		PROJECT	Twistringen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽²⁾	Bouwjaar (renovatie)	Locatie
Argentum	5.292	91	-	120.000 €			
Haus Wellengrund	5.292	91	-	120.000 €		PROJECT	Stemwede
Residenz Management	7.650	80	-	52.728 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	52.728 €		PROJECT	Bremervörde
Specht & Tegler	5.595	94	-	28.710 €			
Fredenbeck	5.595	94	-	28.710 €		PROJECT	Fredenbeck
Nederland	27.108	356	-	1.170.609 €			
SVE	4.981	52	-	211.470 €			
Hilversum SVE	4.981	52	-	211.470 €		PROJECT	Hilversum
Korian Netherlands	4.098	53	-	176.875 €			
Villa Meirin	2.175	27	-	71.875 €		PROJECT	Witmarsum
Natatorium	1.923	26	-	105.000 €		PROJECT	Velp
Stichting Fundis	4.738	60	-	175.800 €			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	-	83.250 €		PROJECT	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	-	92.550 €		PROJECT	Waarder
Martha Flora	3.812	48	-	164.687 €			
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	74.832 €		PROJECT	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	89.855 €		PROJECT	Breda
Warm Hart	2.114	27	-	142.465 €			
Oosterbeek Warm Hart	2.114	27	-	142.465 €		PROJECT	Oosterbeek
Saamborgh	2.550	38	-	122.550 €			
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	-	122.550 €		PROJECT	Tiel
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	90.000 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	90.000 €		PROJECT	Zwolle
Amado Almere - Stichting Pinahuis	2.890	52	-	86.762 €			
De Volder Staete	2.890	52	-	86.762 €		PROJECT	Almere
Verenigd Koninkrijk	14.357	259	-	821.038 € 706.500 £			
Danforth	3.456	66	-	250.000 £			
Rawdon Green Lane	3.456	66	-	250.000 £		PROJECT	Rawdon
Halcyon Care Homes	3.400	66	-	250.000 £			
Northampton Thompson Way	3.400	66	-	250.000 £		PROJECT	Northampton
Maria Mallaband	3.702	61	-	107.500 £			
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	-	107.500 £		PROJECT	Aylesbury
Burlington	3.799	66	-	99.000 £			
Shipley Canal Works	3.799	66	-	99.000 £		PROJECT	Shipley
Ierland	18.750	365	-	546.087 €			
Virtue	6.063	119	-	268.750 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	268.750 €		PROJECT	Kilgobbin
Bartra Healthcare	7.174	149	-	144.837 €			
Dublin Crumlin	7.174	149	-	144.837 €		PROJECT	Dublin
Coolmine Caring Services Group	5.513	97	-	132.500 €			
St. Doolagh's	5.513	97	-	132.500 €		PROJECT	Balgriffin
Totaal vastgoedbeleggingen	2.086.711	33.806	10.587	270.603.691 €	265.332.663 €		

¹ Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2021.

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

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.2. Overzicht van het investeringsprogramma op 30 juni 2022

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2022	Nog uit te voeren
Lopende projecten		666	189	477
Oplevering 2022		238	132	106
DE		65	44	21
Am Stadtpark	Vitanas	5	3	2
Quartier am Rathausmarkt ²	Residenz Management	16	10	6
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	7	7	0
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	13	10	3
Seniorenquartier Schwerin ^{2,3}	EMVIA Living	11	7	4
Twistringen ^{2,4}	EMVIA Living	13	8	5
NL		16	13	4
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	5	5	1
Martha Flora Oegstgeest ^{2,6}	Martha Flora	5	4	0
Martha Flora Breda ²	Martha Flora	5	3	2
UK		42	15	27
Burlington-projecten	Burlington	2	0	2
Aylesbury Martin Dalby ²	Maria Mallaband	10	6	5
Shipley Canal Works ²	Burlington	8	6	2
Northampton Thompson Way ²	Halcyon Care Homes	11	2	10
Rawdon Green Lane ²	Danforth	11	2	10
FI		76	41	36
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	2	4
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	39	21	18
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	30	17	13
SE		2	1	2
Zweden – pipeline 2022	Meerdere huurders	2	1	2
IE		36	19	17
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	9	6
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	9	9
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	1	3
Oplevering 2023		269	52	216
BE		3	2	1
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	2	0
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		88	21	67
Rosengarten	Vitanas	8	6	3
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	0	15
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	1	13
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	16	7	8
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	5	8
NL		33	2	31
Natatorium	Korian Netherlands	3	0	3
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	0	7
Oosterbeek Warm Hart ^{2,5}	Warm Hart	3	0	2
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	4	1	4
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	1	4
UK		44	9	35
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	1	3
St. Joseph's	LV Care Group	10	4	6
Dawlish	Maria Mallaband	14	0	14
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	10	3	7
FI		51	5	46
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	13	1	12
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	8	1	7
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	30	3	28
SE		2	0	2
Zweden – pipeline 2023	Meerdere huurders	2	0	2
IE		48	13	35
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	6	9
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	5	9
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	2	17

Projecten en renovaties
(in miljoen €) ¹

Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2022	Nog uit te voeren
------------	------------------	-----------------------	----------------------



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Oplevering 2024		158	5	153
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		61	5	56
Am Schäfersee	Vitanas	10	3	6
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	0	20
Stadthof ^{2,4}	Specht Gruppe	15	0	15
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15
FI		17	0	17
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	17	0	17
SE		18	0	18
Zweden – pipeline 2023	Meerdere huurders	18	0	18
IE		52	0	52
Dublin Stepside ²	Virtue	26	0	26
Dublin Crumlin ²	Bartra Healthcare	26	0	26
Oplevering 2025		2	0	1
DE		2	0	1
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	1
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		119	0	119
Oplevering 2022		6	0	6
SE		6	0	6
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Oplevering 2023		5	0	5
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
Oplevering 2024		80	0	79
BE		35	0	35
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	18	0	18
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		45	0	45
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
Hooton Road	Sandstone Care Group	15	0	15
Market Drayton Great Hales	MMCG	15	0	15
Oplevering 2026		25	0	25
BE		25	0	25
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	25	0	25
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Acquisities onder opschortende voorwaarden		30	0	30
Oplevering 2022		30	0	30
FI		9	0	9
Finland – pipeline 'andere'	Gemeente	9	0	9
IE		22	0	22
Dundalk Nursing Home	Silver Stream Healthcare	22	0	22
Grondreserve		4	4	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		820	194	626
Variatie van de reële waarde			13	
Afrondingen & andere			28	
Bedrag op de balans			235	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2022 (1,16212 £/€ en 0,09321 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 Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

⁶ Dit project werd reeds voltooid na 30 juni 2022 (zie sectie 2.2 hierboven).

In de eerste helft van 2022 werden 26 nieuwe projecten toegevoegd. Vijf projecten uit de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe, die een totale investering van 130 miljoen € vertegenwoordigen, zijn in onderling overleg tussen beide partijen niet langer in het investeringsprogramma opgenomen door veranderde marktomstandigheden. Beide partijen zullen nauw blijven samenwerken aan de uitvoering van de overige projecten van de raamovereenkomst. Ook twee projecten in het Verenigd Koninkrijk werden uit het investeringsprogramma geschrapt.

Bij het totale investeringsbudget moet nog 49 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van nieuwe projecten na 30 juni 2022 (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag). Van het totale investeringsbudget werd na 30 juni 2022 reeds 7,5 miljoen € gerealiseerd (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag).



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Verslag van de waarderingdeskundigen¹⁹

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op 30 juni 2022 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de elf waarderingdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁰) 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 elf schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 5.236.920.961 €²¹ op 30 juni 2022, 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 5.215.765.961 € 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 exploitatie²² van de Aedifica-groep bedraagt 4.980.602.087 € (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 270.603.691 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,43% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,53%. 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 271.856.266 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,46% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

¹⁹ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

²⁰ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

²¹ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

²² 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.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 2022 (1,16212 £/€ en 0,09321 SEK/€; de koersen van de laatste werkdag van het voorbije kwartaal).

Op 30 juni 2022:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **België** 1.248.063.859 €, waarvan 1.246.282.979 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 66.533.711 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Duitsland** 1.187.700.000 €, waarvan 1.117.374.035 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 56.540.805 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,1% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Nederland** 662.020.000 €, 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 628.410.000 € na aftrek van het aandeel van 50% dat in het bezit is van het partnerbedrijf in de joint venture. De contractuele huurgelden bedragen 33.936.122 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het **Verenigd Koninkrijk** 795.262.000 £, waarvan 774.239.226 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 48.566.829 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Finland** 956.711.374 €, waarvan 867.860.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 45.717.608 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Zweden** 909.300.000 SEK, waarvan 860.500.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 41.774.599 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 4,9% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Ierland** 170.970.000 €, waarvan 140.708.977 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 7.541.152 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de reële waarde van de grondpositie in **Spanje** 2.510.000 €.

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

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Opinies van de waarderingsdeskundigen²³

Waarderingsdeskundige		Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 30 Juni 2022	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten ²⁴)
Cushman & Wakefield Belgium NV	Emeric Inghels	628.593.000 €	644.539.000 €
Stadim BV	Céline Janssens & Dennis Weyts	619.470.859 €	634.958.063 €
CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	687.300.000 €	732.265.023 €
Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	500.400.000 €	539.360.000 €
Cushman & Wakefield Netherlands BV	Jan Vriend & Niek Drent	558.720.000 € ²⁵	603.000.000 € ²⁵
CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	103.300.000 € ²⁵	112.594.286 € ²⁵
Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	Tom Robinson	795.262.000 £ (924.189.875 € ²⁶)	847.913.819 £ (985.377.607 € ²⁶)
Jones Lang LaSalle Finland Oy	Tero Lehtonen & Mikko Kuusela	956.711.374 €	980.629.158 €
JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	909.300.000 SEK (84.755.853 € ²⁷)	923.147.208 SEK (86.046.551 € ²⁷)
CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	170.970.000 €	188.075.830 €
Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	2.510.000 €	2.551.000 €

²³ 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.

²⁴ 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, Ierland en Spanje. Bij de schatting van hun investeringswaarde worden de toepasselijke lokale aktekosten en professionele kosten in beschouwing genomen.

²⁵ 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.

²⁶ Op basis van de wisselkoers van 1,16212 £/€ op 30 juni 2022; koers van de laatste werkdag van het kwartaal.

²⁷ Op basis van de wisselkoers van 0,09321 SEK/€ op 30 juni 2022; koers van de laatste werkdag van het kwartaal.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

V. Verkorte geconsolideerde financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2022	30/06/2021
I. Huurinkomsten		131.034	108.271
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-476	-762
Nettohuurresultaat		130.558	107.509
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		3.588	2.385
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen		-3.531	-2.321
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-113	-495
Vastgoedresultaat		130.502	107.078
IX. Technische kosten		-1.549	-762
X. Commerciële kosten		-28	-43
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-7	-1
XII. Beheerkosten vastgoed		-2.060	-2.697
XIII. Andere vastgoedkosten		-1.012	-846
Vastgoedkosten		-4.656	-4.349
Operationeel vastgoedresultaat		125.846	102.729
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-17.155	-14.362
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		704	1.030
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		109.395	89.397
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		784	197
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		116.351	53.981
XIX. Ander portefeuilleresultaat		-47	0
Operationeel resultaat		226.483	143.575
XX. Financiële opbrengsten		-134	-105
XXI. Netto-interestkosten		-13.788	-14.349
XXII. Andere financiële kosten		-1.694	-2.350
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	65.180	6.010
Financieel resultaat		49.564	-10.794
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		1.501	2.754
Resultaat voor belastingen		277.548	135.535
XXV. Vennootschapsbelasting		-38.153	-22.012
XXVI. Exit taks		-103	-144
Belastingen		-38.256	-22.156
Nettoresultaat		239.292	113.379
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		241	535
Aandeelhouders van de groep		239.051	112.844
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8	6,57	3,39
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8	6,57	3,38



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
I. Nettoresultaat	239.292	282.824
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	12.492	4.273
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-19.657	39.626
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	2.402	3.306
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	234.529	330.029
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	241	1.001
Aandeelhouders van de groep	234.288	329.028

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	30/06/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill		161.726	161.726
B. Immateriële vaste activa		1.890	1.934
C. Vastgoedbeleggingen	4	5.255.508	4.861.062
D. Andere materiële vaste activa		2.235	2.369
E. Financiële vaste activa		65.476	7.479
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		5.151	3.116
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		39.653	40.522
Totaal vaste activa		5.531.639	5.078.208
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	21.556	35.360
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		29.245	20.434
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		10.742	7.368
F. Kas en kasequivalenten		19.060	15.335
G. Overlopende rekeningen		3.219	5.162
Totaal vlottende activa		83.822	83.659
TOTAAL ACTIVA		5.615.461	5.161.867



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	30/06/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN				
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				
A.	Kapitaal	5	992.566	917.101
B.	Uitgiftepremies		1.483.804	1.301.002
C.	Reserves		440.542	281.244
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		554.434	349.234
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-164.030	-125.020
	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		2.205	-12.784
	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		-11.192	-26.872
	f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		-451	72
	g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		5.211	24.869
	h. Reserve voor eigen aandelen		-21	0
	k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-71.715	-24.696
	m. Andere reserves		251	3.015
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		116.791	87.532
	o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.		9.059	5.894
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		239.051	281.824
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			3.155.963	2.781.171
II. Minderheidsbelangen			6.094	4.226
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			3.162.057	2.785.397
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Langlopende financiële schulden	6	1.862.140	1.756.679
	a. Kredietinstellingen		1.069.592	959.522
	c. Andere		792.548	797.157
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		76.764	96.154
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	7.676	33.326
	b. Andere		69.088	62.828
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		375	500
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		152.351	121.283
Totaal langlopende verplichtingen			2.091.630	1.974.616
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen		0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	6	295.608	324.398
	a. Kredietinstellingen		57.108	48.398
	c. Andere		238.500	276.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	2.968	2.616
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		45.302	50.109
	a. Exit taks		1.508	298
	b. Andere		43.794	49.811
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen		17.896	24.731
Totaal kortlopende verplichtingen			361.774	401.854
TOTAAL VERPLICHTINGEN			2.453.404	2.376.470
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			5.615.461	5.161.867



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	239.051	112.844
Minderheidsbelangen	241	535
Belastingen	38.256	22.155
Afschrijvingen	904	791
Waardeverminderingen	510	761
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-116.351	-53.981
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-785	-197
Financieel resultaat	15.617	16.805
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-65.179	-6.010
Depreciatie van goodwill	47	0
Variaties in de reële waarde van deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	870	-2.454
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-9.321	-8.058
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	-1.110	-1.152
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	1.030	-708
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	-10.945	27.382
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-6.721	7.918
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	2.548	-4.929
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	88.662	111.702
Betaalde belastingen	-6.650	-8.314
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	82.012	103.388
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Goodwill	-47	0
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-239	-214
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-161.114	-385.992
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-63	-644
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-141.421	-127.761
Verkoop van vastgoedbeleggingen	35.844	19.045
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-2.785	-479
Netto-investeringen in overige vaste activa	0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-269.825	-496.045
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten°	250.816	281.203
Verkoop van eigen aandelen	-21	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-118.496	-47.465
Nettovariatie van bankkredietlijnen	76.459	178.408
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-283	-602
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-16.937	-19.339
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	0	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	0	0
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	191.538	392.205
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	3.725	-425
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	15.335	23.546
Totale kasstroom van de periode	3.725	-452
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	19.060	23.094

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	1/01/2021	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	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	31/12/2021
Kapitaal	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	-1	917.101
Uitgiftepremies	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Reserves	106.732	0	0	0	47.204	125.887	0	0	1.421	281.244
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	288.647	0	0	0	0	34.048	-3.886	30.424	0	349.234
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	-39.982	871	0	-1	-125.020
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	-23.233	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-12.784
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	-25.901	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	72	0	0	0	72
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-14.757	0	0	0	39.626	0	0	0	1	24.869
h. Reserve voor eigen aandelen	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	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Andere reserves	-1.806	0	0	0	0	1.805	3.015	0	1	3.015
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-25.240	0	0	0	-2.874	144.651	0	-30.424	1.421	87.533
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	1.499	0	0	0	5.894
Resultaat van het boekjaar	173.068	0	0	0	281.824	-173.068	0	0	0	281.824
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.170.311	281.317	46.277	0	329.028	-47.181	0	0	1.420	2.781.171
Minderheidsbelangen	2.625	0	0	0	1.001	0	0	0	600	4.226
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.172.936	281.317	46.277	0	330.029	-47.181	0	0	2.020	2.785.397



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

(x 1.000 €)	1/01/2022	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	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	30/06/2022
Kapitaal	917.101	73.526	1.940	0	0	0	0	0	-1	992.566
Uitgiftepremies	1.301.002	177.291	5.512	0	0	0	0	0	-1	1.483.804
Reserves	281.244	0	0	-21	-4.763	163.328	0	0	754	440.542
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	349.234	0	0	0	0	207.194	-470	-1.524	0	554.434
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en - kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedsbeleggingen	-125.020	0	0	0	0	-40.706	219	1.477	0	-164.030
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	-12.784	0	0	0	15.020	-31	0	0	0	2.205
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	-26.872	0	0	0	0	15.679	0	0	1	-11.192
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	72	0	0	0	0	-523	0	0	0	-451
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	24.869	0	0	0	-19.657	0	0	0	0	5.212
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	-21	0	0	0	0	0	-21
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-24.696	0	0	0	0	-47.019	0	0	0	-71.715
m. Andere reserves	3.015	0	0	0	0	-3.015	251	0	0	251
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	87.533	0	0	0	-126	28.584	0	47	753	116.791
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	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Resultaat van het boekjaar	281.824	0	0	0	239.051	-281.824	0	0	0	239.051
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	2.781.171	250.817	7.452	-21	234.288	-118.496	0	0	752	3.155.963
Minderheidsbelangen	4.226	0	0	0	241	0	0	0	1.627	6.094
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.785.397	250.817	7.452	-21	234.529	-118.496	0	0	2.379	3.162.057



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

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

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

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 2022 werden goedgekeurd door de raad van bestuur op 4 augustus 2022.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De verkorte geconsolideerde financiële staten dekken de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022. Ze zijn opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') en in het bijzonder de IAS-norm 34 '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 2021. 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 2021. 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 2022, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde financiële staten:

1. 'Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
2. nieuwe wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
3. nieuwe wijziging van de IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten: Covid-19-gerelateerde huurconcessies' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
4. wijziging van de IAS-norm 16 'Materiële vaste activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
5. wijziging van de IAS-norm 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 2023 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 2 mei 2022):

1. 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);
2. nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
3. 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);
4. 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);
5. wijziging van de IAS-norm 8 'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingswijzigingen' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
6. 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);
7. wijziging van de IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten: moment van eerste opname van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – 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.

		30/06/2022										
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT												
I.	Huurinkomsten	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	0	-	-	131.034
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-	-147	-289	0	-40	-	-	-	-	-	-476
Nettohuurresultaat		32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	0	-	-	130.558
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	31	2.235	384	359	556	-	23	0	-	-	3.588
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	-57	-2.235	-384	-359	-473	-	-23	0	-	-	-3.531
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1	17	-70	-6	72	-125	-	-	-	-	-113
Vastgoedresultaat		32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	0	-	-	130.502
IX.	Technische kosten	-4	-55	-346	-8	-1.036	-46	-54	-	-	-	-1.549
X.	Commerciële kosten	-	0	-14	-	-14	0	-	-	-	-	-28
XI.	Kosten en taksen van niet- verhuurde goederen	-2	-1	-	-4	-	-	-	-	-	-	-7
XII.	Beheerkosten vastgoed	-235	-586	-358	-869	-	-	-12	-	-	-	-2.060
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1	-9	-105	-2	-895	-	-	-	-	-	-1.012
Vastgoedkosten		-242	-651	-823	-883	-1.945	-46	-66	-	-	-	-4.656
Operationeel vastgoedresultaat		32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	0	-	-	125.846
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-17.155	-	-17.155
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	704	-	704
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	0	-16.451	-	109.395
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN												
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.246.283	1.117.374	628.410	878.203	867.860	80.207	140.709	-	-	-	4.959.046
Projectontwikkelingen		1.781	70.326	12.455	24.431	89.437	4.549	30.261	2.510	-	-	235.750
Gebruiksrechten van gronden		-	3.255	-	-	57.457	-	-	-	-	-	60.712
Vastgoedbeleggingen												5.255.508
Activa bestemd voor verkoop		-	-	-	21.556	-	-	-	-	-	-	21.556
Andere activa		39.653	-	-	-	161.726	-	-	-	137.018	-	338.397
Totaal activa												5.615.461
SECTORALE INVESTERINGEN VAN HET BOEKJAAR												
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		10.644	15.802	12.428	81.676	-1.537	2.741	53.083	-	-	-	174.837
Projectontwikkelingen		3.189	27.764	19.351	27.529	39.284	3.253	17.974	60	-	-	138.404
Vastgoedbeleggingen		13.833	43.566	31.779	109.205	37.747	5.994	71.057	60	-	-	313.241
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE		5,3%	5,1%	5,4%	6,3%	5,3%	4,9%	5,4%	0,0%	-	-	5,4%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

		30/06/2021										
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT												
I.	Huurinkomsten	30.853	19.309	14.825	23.249	19.082	435	518	0	-	-	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	0	-	-	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	0	-	-	2.385
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	-26	-1.770	-183	-319	-	-	-23	0	-	-	-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	0	-	-	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	0	-	-	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	0	-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 BOEKJAAR¹												
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
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE												
		5,3%	5,3%	5,6%	6,6%	5,4%	5,4%	5,6%	-	-	-	5,6%

1. 'Sectorale investeringen van het boekjaar' omvatten het bedrag van de acquisities en de capex-kosten, terwijl de cijfers met betrekking tot vorig boekjaar alleen het bedrag van de acquisities omvatten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Verwervingen	609.003	16.369	625.372
Verkoop	-53.134	-	-53.134
Geactiveerde interestlasten	0	3.321	3.321
Geactiveerde personeelskosten	0	1.117	1.117
Andere geactiveerde kosten	22.851	272.253	295.104
In exploitatie opgenomen	289.139	-289.139	-
Variatie van de reële waarde	153.519	6.692	160.211
Andere elementen in resultaat genomen	0	-	-
Overdracht naar eigen vermogen	43.621	21	43.642
Activa bestemd voor verkoop	-29.232	-	-29.232
BOEKWAARDE OP 31/12/2021	4.651.161	151.954	4.803.115
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	4.651.161	151.954	4.803.115
Verwervingen	176.014	10.195	186.209
Verkoop	-35.059	-	-35.059
Geactiveerde interestlasten	0	1.529	1.529
Geactiveerde personeelskosten	0	428	428
Andere geactiveerde kosten	4.370	126.253	130.623
In exploitatie opgenomen	59.279	-59.279	-
Variatie van de reële waarde	111.402	4.949	116.351
Andere elementen in resultaat genomen	0	-	-
Overdracht naar eigen vermogen	-21.926	-279	-22.205
Activa bestemd voor verkoop	13.805	-	13.805
BOEKWAARDE OP 30/06/2022	4.959.046	235.750	5.194.796

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 21.556 k€. Het betreft niet-strategisch vastgoed dat verkocht zal worden (Cherry Trees in Barnsley (UK), Cromwell Court in Warrington (UK), Hilltop Manor in Tunstall (UK), St. Joseph's Flats in St. Helier (UK) en St. Joseph's Land in St. Helier (UK)).

²⁸ De tabel van toelichting 4 houdt geen rekening met het gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 (61 miljoen €), dat is opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste helft van 2022 zijn de volgende:

ACQUISITIES	Land	Waarde van de gebouwen (in miljoen €)	Verwervingsdatum ^{°°}	Wijze van integratie
Seniorenhaus Lessingstrasse	DE	9	01/02/2022	Acquisitie van een gebouw
Dublin Crumlin	IE	5	16/03/2022	Acquisitie van een grondpositie
Rawdon Green Lane	UK	6	24/03/2022	Acquisitie van een grondpositie
Northampton Thompson Way	UK	6	24/03/2022	Acquisitie van een grondpositie
Lavender Villa	UK	4	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw en een project
Crovan Court	UK	6	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw
Le Petit Bosquet	UK	5	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw en een project
St. Joseph's	UK	29	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw en een project
Les Charrieres	UK	11	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw
Oosterbeek Warm Hart	NL	5	01/04/2022	Acquisitie van een grondpositie
Borggård 1:553	SE	3	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw
Duleek Nursing Home	IE	18	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw
Riverstick Nursing Home	IE	14	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw
Craddock House	IE	12	17/05/2022	Acquisitie van een gebouw
Résidence Véronique	BE	11	17/05/2022	Acquisitie van een gebouw
CosMed Kliniek	NL	7	25/05/2022	Acquisitie van een gebouw
Creggan Bahn Court	UK	10	20/06/2022	Acquisitie van een gebouw
Mühlhausen	DE	8	29/06/2022	Acquisitie van een gebouw
TOTAAL		169		

[°] 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 helft van 2022 zijn de volgende:

VERKOPEN	Land	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Koy Oulun Rakkakiventie (1. building)	FI	-2,1	28/01/2022
Koy Oulun Rakkakiventie (2. building)	FI	-2,1	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (1. building)	FI	-2,7	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (2. building)	FI	-2,3	28/01/2022
Koy Oulun Kehätie	FI	-5,0	28/01/2022
Koy Porin Palokärjentie	FI	-3,0	28/01/2022
Koy Sipoon Satotalmantie	FI	-1,7	28/01/2022
Koy Kouvolan Pappilantie	FI	-1,9	28/01/2022
Koy Vihdin Pengerkuja	FI	-2,3	28/01/2022
Koy Joutsenon Päiväkoti	FI	-2,2	28/01/2022
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	FI	-3,4	28/01/2022
Athorpe Lodge and The Glades	UK	-4,7	22/04/2022
La Boule de Cristal	BE	-2,3	27/04/2022
TOTAAL		-35,6	



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 5: Eigen vermogen

Aedifica heeft in de eerste helft van 2022 twee kapitaalverhogingen²⁹ uitgevoerd:

- 17 mei 2022: kapitaalverhoging van ca. 7,5 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap dat eigenaar is van woonzorgcentrum Résidence Véronique in Somme-Leuze (België) in Aedifica NV, 74.172 nieuwe Aedifica-aandelen werden uitgegeven;
- 29 juni 2022: kapitaalverhoging van ca. 254,5 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door de uitgifte van 2.925.000 nieuwe Aedifica-aandelen naar aanleiding van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding') bij institutionele beleggers.

Tijdens de eerste helft van 2022 is het kapitaal geëvolueerd als volgt:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin 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
Kapitaalverhoging van 8 september 2021	237.093	6.256
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	36.308.157	958.092
Kapitaalverhoging van 18 mei 2022	74.172	1.957
Kapitaalverhoging van 29 juni 2022	2.925.000	77.184
Situatie op het einde van het boekjaar	39.307.329	1.037.233

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 2022, 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 2022 hebben plaatsgevonden, worden toegelicht in de 'permanente documenten' van het jaarlijks financieel verslag 2021. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Op 30 juni 2022 bezit Aedifica NV 183 eigen aandelen.

²⁹ Zie sectie 3.2 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.



5 augustus 2022 – 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 19 april 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 19 april 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 19 april 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

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

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 19 april 2022 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 2022 bedraagt het resterende saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 479.045.898,61 € 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) 191.618.359,44 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 16.667.677,38 € 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 958.091.797,21 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

³¹ De buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022 heeft de machtiging inzake het toegestane kapitaal hernieuwd.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Langlopende financiële schulden	1.862.140	1.756.679
Bankinstellingen	1.069.592	959.522
Andere	792.548	797.157
Kortlopende financiële schulden	295.608	324.398
Bankinstellingen	57.108	48.398
Andere	238.500	276.000
TOTAAL	2.157.748	2.081.077

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

Aedifica beschikt op 30 juni 2022 over bevestigde bankkredieten ten bedrage van 2.295 miljoen €, verleend door 21 kredietverstrekkers.

- Aedifica kan 2.191 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 231 miljoen € rechtstreeks geleend door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 6,0% ten bedrage van 52 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 52 miljoen €, waarvan 49 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

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

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

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2022 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 206 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 30 juni 2022 bedroeg het uitstaande bedrag 33 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden').



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Daarnaast heeft Aedifica in 2021 met succes voltooid:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') 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%.
- de plaatsing van een eerste duurzame benchmarkobligatie voor een bedrag van 500 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste coupon van 0,75% per jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 838 miljoen €, waarvan 580 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2022 (27% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

Over de loop van het eerste semester van 2022 bedroeg de gemiddelde effectieve rentevoet* (inclusief kredietmarge en het effect van de indekkingsinstrumenten) 1,3% na activering van tussentijdse interesten (1,4% in 2021) of 1,4% vóór activering van tussentijdse interesten (1,6% in 2021). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.315 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (848 miljoen €) wordt geschat op 664 miljoen €.

Op 30 juni 2022 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 als zekerheid wordt gesteld. Op 30 juni 2022 bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 4%.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2022 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2022	242	242	239
31/12/2023	371	172	-
31/12/2024	432	272	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	224	-
31/12/2027	472	156	50
>31/12/2027	923	923	37
Totaal op 30 juni 2022	3.330	2.163	326
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,4	5,2	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2022 (1,16212 £/€).

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 opgenomen financiële schuld op 30 juni 2022 5,2 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, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling, gradueel per tranche af met termijncontracten om de wisselkoersschommelingen af te vlakken. Aedifica heeft in het Verenigd Koninkrijk ook bepaalde investeringsuitgaven afgedekt.

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 afdekkingen gebeuren in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks financieel verslag 2021 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen aan de hand van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2021	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	-453
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Nee	0,33	-4
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Ja	0,80	-1.135
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Ja	0,73	-1.063
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	-1.115
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	-647
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	-1.620
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	353
IRS ^{so}	2.917	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	-224
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	-584
IRS ^o	9.021	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-4.996
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	-1.022
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	-2.148
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	-1.170
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	-1.704
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	-941
IRS ^o	21.388	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-9.139
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	-1.781
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	2.231
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	-1.411
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Ja	0,65	-586
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	295
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	763
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	276



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2021	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	494
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	477
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Ja	0,39	-387
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	-123
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	-98
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	-124
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	-101
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	-269
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	-288
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	-192
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	200.000	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	401
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	568
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	431
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	216
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	216
TOTAAL	1.978.326						-26.606

° 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 Overzicht op 30 juni 2022	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.705
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	251
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	301
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	285
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	656
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	-171
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.719
IRS°	2.917	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	30
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	-113
IRS°	9.021	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-2.549
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	2.066
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	-136
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	-94
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	-96
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	1.240
IRS°	21.388	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-4.325
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.467
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	15.641
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	709
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Ja	0,65	-115
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.692
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	7.492
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.648
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.877
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.859
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Ja	0,39	-77
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	57
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	28
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	61
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	36
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	33
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	414
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	58
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	1.932
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	3.153
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	2.743
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.372
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.372
TOTAAL	1.702.568						54.223

° 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

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Het totale referentiebedrag van 1.703 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 653 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 300 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 750 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (54.223 k€) wordt als volgt opgesplitst: 61.899 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 7.676 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 (553 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap 53.670 k€.

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-11.514	-20.856
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	12.492	4.273
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	2.249	3.641
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	-154	224
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-89	1.204
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.984	-11.514

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 2022 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (+14.742 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2021 (verlies van 31 k€) dat in 2022 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2022 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt -75 k€ op 30 juni 2022.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 66.170 k€ (31 december 2021: een opbrengst van 17.011 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging dat een verlies bedraagt van 368 k€ (31 december 2021: een verlies van 1.332 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 69 k€ (31 december 2021: 815 k€).



5 augustus 2022 – 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 2022 en 30 juni 2022. Dat leidde tot een opbrengst van 65.877 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 15.110 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 601 k€ (951 k€ op 31 december 2021) 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 van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 3.756 k€ (3.670 k€ op 31 december 2021) op de resultatenrekening. Een vermindering van de rentevoeten met 10 basispunten zou een negatieve impact van 3.748 k€ hebben op de resultatenrekening (3.635 k€ op 31 december 2021).

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 2021 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 30 juni 2022 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de eerste helft van 2022 heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling of investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten.



5 augustus 2022 – 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:

	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	239.051	112.844
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	36.358.048	33.336.107
Gewone EPS (in €)	6,57	3,39
Verwaterde EPS (in €)	6,57	3,38

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 €)	30/06/2022	30/06/2021
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	239.051	112.844
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-116.351	-53.981
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-784	-198
Min: Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	29.553	16.347
Min: Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.047	559
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-65.180	-6.010
Min: Negative goodwill / depreciatie van goodwill	47	0
Plus : Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-1.468	-2.524
Plus : Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-30	400
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	85.885	67.437
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	36.358.048	33.336.107
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	2,36	2,02
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	2,36	2,02

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



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2022	31/12/2021
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	78,92	74,09
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>1,37</u>	<u>-0,75</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021	80,29	73,34
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.307.146	36.308.157

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 77,35 € per aandeel op 31 december 2021 (gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2021) omvatte dus nog het brutodividend dat in mei 2022 werd uitgekeerd en werd bijgevolg in deze tabel verminderd met 3,26 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2021 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2022. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 118,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2021 (36.308.157).

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van Aedifica's verbintenissen op 30 juni 2022. Een overzicht van de voorwaardelijke verplichtingen op 31 december 2021 wordt gegeven in toelichting 37 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2021 (zie pagina 209-210).

NAAM	Land	Type	Voortgang	Budget (in miljoen €)
Alphen Raadhuisstraat ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	4
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
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Bergshammar Ekeby 6:66	SE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	3
Bois de la Pierre	BE	Bouw	Lopend project (forward funding)	2
Burlington-projecten	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	2
Chard MMCG	UK	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Dawlish	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	14
De Volder Staete	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	10
Dublin Crumlin	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	26
Dublin Stepside	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	26
Dundalk Nursing Home	IE	Acquisitie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	22
Dunshaughlin Business Park	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	19
Finland - pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	36
Finland - pipeline 'woonzorgcentra'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	48
Finland - pipeline 'andere'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	69
Fredenbeck	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Grondreserve Bois de la Pierre	BE	Grondreserve	Grondreserve	2
Grondreserve Salamanca	ES	Grondreserve	Grondreserve	3
Hamburg-Rissen	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	13



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

NAAM	Land	Type	Voortgang	Budget (in miljoen €)
Haus Marxloh	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	4
In de Gouden Jaren	BE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Kilbary Nursing Home	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Kilkenny Nursing Home	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Lavender Villa	UK	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	6
Le Petit Bosquet	UK	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	4
Market Drayton Great Hales	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	
Martha Flora Breda	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Martha Flora Oegstgeest	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Milbrook Manor	IE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	4
Natatorium	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	3
Northampton Thompson Way	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	11
Oosterbeek Warm Hart ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	3
Quartier am Rathausmarkt	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Rawdon Green Lane	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	11
Résidence Véronique	BE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	10
Renovatieproject Orpea Brussel	BE	Renovatie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	47
Residence Coestraete	NL	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	5
Résidence le Douaire	BE	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	17
Residentie Boldershof	NL	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	1
Rosengarten	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	8
Seniorenheim Haus Wellengrund	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	7
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
Shipley Canal Works	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	8
Singö 10:2	SE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	3
Sleaford Ashfield Road	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	10
Stadtlohn	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
St. Doolagh's	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	17
St. Joseph's	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	10
Sz Berghof	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	2
Sz Talblick	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	1
Tiel Bladergroenstraat	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	7
Tramore Nursing Home	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Twistringen	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Uetze	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Villa Meirin	NL	Renovatie	Lopend project (forward funding)	5
Waarder Molendijk ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	5
Wohnstift am Weinberg	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	13
Zweden - pipeline 2022	SE	Bouw	Lopend project (forward funding)	2
Zweden - pipeline 2023	SE	Bouw	Lopend project (forward funding)	20
TOTAAL				820

¹ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.



5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 10 mei 2022 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2021 goedgekeurd. Op 17 mei 2022 werd er een brutodividend van 3,40 € uitgekeerd aan de aandeelhouders die recht hadden op een volledig dividend (het dividend werd verdeeld over twee coupons – zie tabel hieronder). Het uitgekeerde totaalbedrag bedroeg ca. 118,5 miljoen €. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedroeg het totale nettodividend 2,89 € per aandeel.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Betaaldatum	Brutodividend (€)	Nettodividend (€)	Dividend-gerechtigde aandelen
28	01/01/2021 – 14/06/2021	11/06/2021	17/05/2022	1,5370	1,30645	33.086.572
29	15/06/2021 – 31/12/2021	13/05/2022	17/05/2022	1,8630	1,58355	36.308.157
TOTAAL				3,40	2,89	

Toelichting 12: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op tot en met 4 augustus 2022, de afsluitingsdatum van dit verslag. Zie sectie I.2.2 voor meer informatie over deze gebeurtenissen.

NAAM	Datum	Transactie	Land	Locatie
Martha Flora Oegstgeest	01/07/2022	Oplevering van een ontwikkelingsproject	NL	Oegstgeest
Militza-portefeuille	06/07/2022	Acquisitie van twee hoogwaardige sites voor seniorenhuisvesting via een inbreng in natura & uitbreiding van het gebouw in Gent	BE	Brugge & Gent
Het Gouden Hart Almere	06/07/2022	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	NL	Almere
Spaldrick House	20/07/2022	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject (forward purchase)	UK	Isle of Man
Tomares Miró	29/07/2022	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	ES	Tomares
Liminka Saunarannantie	29/07/2022	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Liminka

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (2.083 k€ voor het eerste semester van 2022, tegenover 1.917 k€ voor het eerste semester van 2021).

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	1.887	1.737
Vergoedingen na uitdiensttreding	121	127
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	75	53
Totaal	2.083	1.917



Toelichting 14: Consolidatiekring

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

- Enthree Ltd
- Mélot BV
- Millennial Generation Ltd
- Edge Fusion Ltd
- MMCG2 DEVCO 1 Ltd
- MMCG2 DEVCO 2 Ltd
- LV Holdings Ltd
- LV Charrières Ltd
- LV St Joseph's Ltd

In de loop van het eerste semester zijn Patient Properties (Chatsworth) Ltd en Patient Properties (Ashwood) Ltd uit de consolidatiekring verdwenen.

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

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit halfjaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven 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 €)	30/06/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.959.046	4.651.161
+ Gebruiksrechten van gronden	60.712	57.947
+ Projectontwikkelingen	235.750	151.954
Vastgoedbeleggingen	5.255.508	4.861.062
+ Activa bestemd voor verkoop	21.556	35.360
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.277.064	4.896.422
- Projectontwikkelingen	-235.750	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.041.314	4.744.468



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 €)	2022.01- 2022.06	2021.01- 2021.06
Huurinkomsten	131.034	108.271
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-26.726	-8.339
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	104.308	99.932

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

30/06/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
Huurinkomsten (a)	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	-	-	-	131.034
Nettohuurresultaat (b)	32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	-	-	-	130.558
Vastgoedresultaat (c)	32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	-	-	-	130.502
Operationeel vastgoedresultaat (d)	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-	-	125.846
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-16.451	-	109.395
Operationele marge* (d)/(b)											96,4%
Exploitatiemarge* (e)/(b)											83,8%
Operationele kosten* (e)-(b)											21.163

30/06/2021

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	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)											95,6%
Exploitatiemarge* (e)/(b)											83,2%
Operationele kosten* (e)-(b)											18.112



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

(x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
XX. Financiële opbrengsten	-134	-105
XXI. Netto-interestkosten	-13.788	-14.349
XXII. Andere financiële kosten	-1.694	-2.350
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-15.616	-16.804

Toelichting 15.5: Rentevoet

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
XXI. Netto-interestkosten	-13.788	-27.548
Intercalaire interesten of doorrekening van interesten	1.731	3.647
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-456	-984
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-27.424	-27.171
Geannualiseerde netto-interestkosten vóór activering of doorrekening van de intercalaire interesten en IFRS 16 (b)	-29.959	-29.798
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	2.152.053	1.906.683
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,3%	1,4%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering of doorrekening van intercalaire interesten en IFRS 16* (b)/(c)	1,4%	1,6%

Op 30 juni 2022 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,4%** bedragen (31 december 2021: 1,6%).

Toelichting 15.6: Eigen vermogen

(x 1.000 €)	30/06/2022	31/12/2021
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.155.963	2.781.171
- Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2021	0	-118.496
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2021	3.155.963	2.662.675
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-53.670	27.317
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.102.293	2.689.992



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

Toelichting 15.7.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2022	30/06/2021
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	239.051	112.844
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-116.351	-53.981
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-784	-198
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.047	559
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	47	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-65.180	-6.010
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	29.553	16.347
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-1.468	-2.524
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-30	400
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	85.885	67.437
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	36.358.048	33.336.107
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	2,36	2,02
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	2,36	2,02



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.2: EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 juni 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.155.963	3.155.963	3.155.963
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	80,29	80,29	80,29
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.892	2.892	2.892
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.153.071	3.153.071	3.153.071
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.153.071	3.153.071	3.153.071
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	147.563	147.563	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-53.670	-53.670	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	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		-1.890	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			183.616
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	259.012	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.551.136	3.083.347	3.174.961
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.307.146	39.307.146	39.307.146
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	90,34	78,44	80,77

(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	3.946.732	76%	100%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Situatie op 31 december 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	73,34	73,34	73,34
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.235	2.235	2.235
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	118.586	118.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	27.317	27.317	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	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		-1.934	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			9.535
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	238.203	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	85,10	72,78	69,08
(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	3.584.425	75%	100%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2021 werden verminderd met 118.496 k€ (of 3,26 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2021, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2022. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2021, dat werd uitgekeerd in mei 2022.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – 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	30/06/2022										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
x 1.000 €											
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.248.064	1.187.700	640.865	902.634	957.297	84.756	170.970	2.510	-	-	5.194.796
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	-	-	-	21.556	0	-	-	-	-	-	21.556
Min: Projectontwikkelingen	-1.781	-70.326	-12.455	-24.431	-89.437	-4.549	-30.261	-2.510	-	-	-235.750
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.246.283	1.117.374	628.410	899.759	867.860	80.207	140.709	-	-	-	4.980.602
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.292	80.029	51.027	59.657	21.697	1.221	14.089	-	-	-	259.012
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.277.575	1.197.403	679.437	959.416	889.557	81.428	154.798	-	-	-	5.239.614
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	64.614	55.660	33.255	53.995	44.741	3.894	5.125	-	-	-	261.284
Vastgoedkosten°	-243	-633	-879	-889	-1.859	-172	-65	-	-	-	-4.741
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	64.372	55.027	32.376	53.106	42.882	3.722	5.060	-	-	-	256.544
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.919	881	681	2.445	976	0	2.417	-	-	-	9.319
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	66.291	55.908	33.057	55.551	43.858	3.722	7.476	-	-	-	265.863
EPRA NIY (in %)	5,0%	4,6%	4,8%	5,5%	4,8%	4,6%	3,3%	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	4,7%	4,9%	5,8%	4,9%	4,6%	4,8%	-	-	-	5,1%

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2021										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
x 1.000 €											
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	-	-	-	-	4.803.115
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	0	0	0	6.660	28.700	0	-	-	-	-	35.360
Min: Projectontwikkelingen	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	--	--	-	-	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	-	-	-	-	4.686.521
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	-	-	-	-	238.203
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	-	-	-	-	4.924.724
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	-	-	-	-	249.136
Vastgoedkosten*	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	--	-	-	-	-8.547
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	-	-	-	-	240.589
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.478	3.676	47	3.250	713	0	-	-	-	-	9.364
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	-	-	-	-	249.953
EPRA NIY (in %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	-	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	-	-	-	-	5,1%

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.4: EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2022						
	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 %)
x 1.000 €							
Segment	32.514	32.245	510.389	66.534	-	64.239	0,0%
België	27.779	27.145	597.284	56.541	-	56.202	0,0%
Duitsland	15.741	14.848	352.915	33.936	692	34.213	2,0%
Nederland	27.075	26.186	296.452	56.440	-	53.315	0,0%
Verenigd Koninkrijk	22.000	20.210	224.937	45.718	561	45.670	1,2%
Finland	1.943	1.772	15.991	3.894	-	4.064	0,0%
Zweden	2.687	2.621	64.124	7.541	-	6.923	0,0%
Ierland	-	-	-	-	-	-	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	129.739	125.027	2.062.092	270.604	1.253	264.626	0,5%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie							
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	314	314					
Gebouwen bestemd voor verkoop	506	506					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	130.558	125.846					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/06/2021						
	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 %)
x 1.000 €							
Segment							
België	30.853	30.584	502.627	62.997	-	62.148	0,0%
Duitsland	18.725	18.022	550.532	48.137	-	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	-	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	-	1.132	0,0%
Ierland	518	518	24.777	2.800	-	2.935	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	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	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	107.509	102.729					

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 2022 of op 30 juni 2021 waren getekend.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Toelichting 15.7.5: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2022	30/06/2021
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-21.639	-18.874
Met verhuur verbonden kosten	-476	-762
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	57	64
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-113	-495
Technische kosten	-1.549	-762
Commerciële kosten	-28	-43
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-7	-1
Beheerkosten vastgoed	-2.060	-2.697
Andere vastgoedkosten	-1.012	-846
Algemene kosten van de vennootschap	-17.155	-14.362
Andere operationele opbrengsten en kosten	704	1.030
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-21.639	-18.874
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	7	1
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-21.632	-18.873
Brutohuurinkomsten (C)	125.908	108.271
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	17,2%	17,4%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	17,2%	17,4%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	181	441

Aedifica activeert sommige project management kosten.

Toelichting 15.7.6: Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	30/06/2022	31/12/2021
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen		
(1) Acquisities	186.209	625.372
(2) Ontwikkeling	126.681	273.370
(3) Vastgoed in exploitatie	-1.178	11.109
Incrementele verhuurbare ruimte	-1.517	7.703
Niet incrementele verhuurbare ruimte	339	3.406
Capex-gerelateerde incentives	0	0
Overige	0	0
(4) Intercalaire interesten	1.529	3.321
Geactiveerde investeringskosten	313.241	913.172



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 2022

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Aedifica nv per 30 juni 2022, 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.

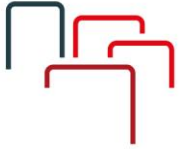
Conclusie

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 2022 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, 4 augustus 2022

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	3
1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2022	3
2. Belangrijke gebeurtenissen	5
3. Beheer van de financiële middelen	10
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2022.....	12
5. Vooruitzichten en dividend	20
6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	20
7. Corporate governance	21
8. Voornaamste risico's en onzekerheden	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 2022	32
3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen	36
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	49
V. Verkorte geconsolideerde financiële staten	52
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	52
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	53
3. Geconsolideerde balans.....	53
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	56
6. Toelichtingen	58
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	85
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	86
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen	86



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

5 augustus 2022 – 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 Netherlands BV, CBRE
Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham
Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB,
CBRE Unlimited Company and Jones Lang LaSalle España SA

Maatschappelijk boekjaar

1 januari – 31 december

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

Stefaan Giels, CEO – ir@aedifica.eu

Ingrid Daerden, CFO – ir@aedifica.eu

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – ir@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.