

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

AEDIFICA

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

Tussentijds financieel verslag 3^{de} kwartaal 2025

Voortgang van Aedifica's ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen

- Aedifica heeft op 27 oktober haar verzoek tot goedkeuring van de transactie formeel ingediend bij de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA)
- Definitieve beslissing van BMA verwacht binnen 55 werkdagen

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget

- EPRA Earnings* bedragen 185,8 miljoen € (+4% t.o.v. 30 sept. 2024), ofwel 3,91 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 271,8 miljoen € (+8% t.o.v. 30 sept. 2024)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen in de eerste 9 maanden van het jaar met 3,1%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd huurcontracten van 18 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van 6,2 miljard € op 30 september 2025

- 615 zorglocaties voor 48.900 eindgebruikers verspreid over 7 landen
- Waardering vastgoedbeleggingen gestegen met 0,4% in Q3 & 0,8% YTD (ongewijzigde portefeuille)
- 33 gebouwen verkocht voor 125 miljoen € binnen het strategisch vastgoedrotatieprogramma (YTD)
- Totaal van 163 miljoen € aan nieuwe investeringen tot op heden aangekondigd in 2025 (14 nieuwe projecten toegevoegd aan pipeline & 8 acquisities)
- Pipeline van 189 miljoen €, met een initieel rendement o.b.v. de kostprijs van gemiddeld 6,5%. 9 projecten zijn tot nu toe in 2025 opgeleverd ten bedrage van 81 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 41,2% op 30 september 2025
- Niet-opgenomen bedrag van 614 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) van 2,2%
- S&P Global herbevestigde de BBB investment-grade kredietrating en plaatste Aedifica's rating op 'CreditWatch' met positieve implicaties na de bekendmaking van het akkoord met Cofinimmo
- EPRA NTA* van 76,58 €/aandeel (t.o.v. 76,63 €/aandeel op 31 dec. 2024, vóór uitkering van dividend)

Verhoogde vooruitzichten voor 2025¹

- De geraamde EPRA Earnings* per aandeel voor het volledige boekjaar 2025 worden verhoogd naar ca. 5,10 €/aandeel (voorheen 5,01 €/aandeel), exclusief de transactiekosten van het ruilbod
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2025 herbevestigd: 4,00 €/aandeel (bruto)

¹ Aedifica's vooruitzichten op individuele basis. Er wordt geen rekening gehouden met de impact van het ruilbod.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ²

Kerncijfers vastgoed	30/09/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) ³	6.192	6.218
Aantal gebouwen	615	635
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,0%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,5%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,6%	5,5%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%
WAULT (in jaren)	18	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,1%	3,3%
Financiële kerncijfers	30/09/2025	31/12/2024
Schuldgraad (in %)	41,2%	41,3%
EPRA LTV*	40,2%	40,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	2,0%	1,9%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,2%	2,0%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,4	3,8
Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) ⁴	6,1	6,2
Indekkingsgraad (in %)	87,9%	89,0%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	3,9	4,4
Nettoschuld/EBITDA* ⁵	7,9	8,5
	30/09/2025	30/09/2024
Huurinkomsten (in miljoen €)	271,8	251,0
EPRA Earnings* (in miljoen €)	185,8	178,3
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	194,1	171,0
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	13,2%	13,9%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	13,2%	13,9%
Kerncijfers per aandeel	30/09/2025	31/12/2024
EPRA NRV* (in €/aandeel)	86,35	86,46
EPRA NTA* (in €/aandeel)	76,58	76,63
EPRA NDV* (in €/aandeel)	76,16	77,19
	30/09/2025	30/09/2024
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,91	3,75
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	4,08	3,60

* **Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM)** in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie APM's 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 verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 4.

² Zie sectie 4.3 voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

³ Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de projectontwikkelingen, het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.

⁴ Berekend op basis van de definitie uit het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: de verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van twaalf maanden.

⁵ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 juli 2025

In het derde kwartaal van 2025 boekte Aedifica opnieuw sterke resultaten over de hele lijn, wat zich weerspiegelt in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 4% zijn gestegen ten opzichte van Q3 2024. Bovendien heeft Aedifica, terwijl het haar dialoog met de Belgische Mededingingsautoriteit over het ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen voortzette (zie sectie 2.4), haar pipeline aangevuld met verschillende nieuwe projecten. Sinds het begin van het jaar heeft de Groep reeds voor 163 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in de zorgvastgoedsector, die door de vergrijzing van de Europese bevolking in de komende jaren extra capaciteit zal blijven nodig hebben.

DE PIPELINE OPNIEUW AANVULLEN

Sinds het begin van het jaar heeft Aedifica in het kader van haar strategisch vastgoedrotatieprogramma 33 zorglocaties verkocht voor een totaalbedrag van ca. 125 miljoen €. Deze desinvesteringen hebben Aedifica extra financiële slagkracht gegeven om nieuwe investeringsopportunities te grijpen en haar ontwikkelingsprogramma opnieuw aan te vullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

In de loop van 2025 zijn er reeds veertien nieuwe projecten aan de pipeline toegevoegd. Rekening houdend met de projecten die tot op heden werden opgeleverd, brengen deze nieuwe toevoegingen de omvang van het investeringsprogramma op ca. 189 miljoen €⁶, met een initieel rendement op basis van de kostprijs van gemiddeld ca. 6,5%.

Daarnaast heeft Aedifica doorheen het jaar de acquisitie van acht zorglocaties aangekondigd, waardoor het totaalbedrag van de tot dusver aangekondigde investeringen in 2025 op ca. 163 miljoen € komt.

Eind september bedroeg de vastgoedportefeuille van Aedifica 6.192 miljoen € (t.o.v. 6.218 miljoen € eind 2024), met 615 zorglocaties die een capaciteit hebben van bijna 36.300 bewoners en 12.600 kinderen.

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 30 september 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 41,2%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vier kwartalen van positieve herwaarderingen van de portefeuille in 2024, bleven de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen ook in 2025 stijgen, ondersteund door verbeterde prestaties van exploitanten en marktomstandigheden.

Sinds het begin van het jaar werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 280 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering en nieuwe financiering). Bovendien werd 320 miljoen € aan bankfinancieringen met succes met een jaar verlengd. Eind september bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 614 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen, bedraagt 2,2% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die 88% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen bedraagt 3,9 jaar.

Bovendien is 52% van de toegezegde kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

⁶ Op 30 september 2025. Zie tabel in bijlage 3 'Overzicht van het investeringsprogramma'.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

SOLIDE RESULTATEN

Over de eerste negen maanden van 2025 genereerde Aedifica's portefeuille 271,8 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging van meer dan 8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget uitkwamen op 185,8 miljoen € (178,3 miljoen € op 30 september 2024, een stijging van ruim 4%), ofwel 3,91 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 194,1 miljoen € (171,0 miljoen € op 30 september 2024).

Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur het voorgestelde brutodividend van 4,00 € per aandeel voor het boekjaar 2025 herbevestigen en de geraamde EPRA Earnings* optrekken tot ca. 5,10 € per aandeel (zie sectie 5 'Vooruitzichten').



Limerick cancer centre in Limerick (Ierland)
Oncologisch centrum dat zal worden opgeleverd in Q1 2027



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in het 3^{de} kwartaal

- Ruim 66 miljoen € aan nieuwe investeringen in Finland, Ierland en Spanje

In het derde kwartaal van 2025 heeft Aedifica zes nieuwe ontwikkelingsprojecten aangekondigd in Finland en Ierland, voor een totaalbedrag van ca. 59 miljoen €, en een gloednieuwe zorglocatie in Spanje verworven voor ca. 7,5 miljoen €.

Op de publicatiedatum van dit verslag heeft de Groep in de loop van 2025 de acquisitie aangekondigd van acht zorglocaties (waarvan één onderworpen is aan een opschortende voorwaarde) voor een totaalbedrag van 58 miljoen €. Daarnaast werden veertien nieuwe projecten aan de pipeline toegevoegd voor een totaalbedrag van 105 miljoen €. Dat brengt het totaal van Aedifica's investeringen die tot dusver in 2025 werden aangekondigd op ca. 163 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huur- contract	Uitbater
Finland				-	32,5			
Joensuu Suppakuja	Ontwikkeling	Joensuu	03/07/2025	-	5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Rovaniemi Koivuojankatu	Ontwikkeling	Rovaniemi	03/07/2025	-	6,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Lappeenranta Tyysterniementie	Ontwikkeling	Lappeenranta	25/07/2025	-	7,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kokkola Kimalaispolku	Ontwikkeling	Kokkola	03/08/2025	-	7	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Vihti Puhurikuja	Ontwikkeling	Vihti	25/09/2025	-	6,5	Q1 2026	15 jaar - NN	Kaarikeskus
Ierland				-	26,5			
Limerick cancer centre	Ontwikkeling	Limerick	02/07/2025	-	26,5	Q1 2027	30 jaar - NNN	UPMC & Bon Secours
Spanje				7,5	-			
Novaedat Mutxamel	Acquisitie	Alicante	18/09/2025	7,5	-	-	20 jaar - NN	Novaedat
Totaal				7,5	59			

¹ De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 3).



*Novaedat Mutxamel in Alicante (ES)
Woonzorgcentrum verworven in september 2025*



*Rovaniemi Koivuojankatu in Rovaniemi (FI)
Woonzorgcentrum dat zal worden opgeleverd in Q2 2026*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

- 2 projecten opgeleverd voor bijna 15 miljoen €

In de loop van het derde kwartaal werden twee ontwikkelingsprojecten in Finland opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 14,5 miljoen €.

Op de publicatiedatum van dit rapport werden in 2025 tot dusver een totaal van negen projecten opgeleverd voor een bedrag van ca. 81 miljoen €.

Name	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Finland				14,5		
Kokkola Kruunupyyntie	Ontwikkeling	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 jaar - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjaharjuntie	Ontwikkeling	Jyväskylä	11/09/2025	10	15 jaar - NN	Mehiläinen
Totaal				14,5		

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

- 1 desinvestering in Nederland

Het strategische vastgoedrotatieprogramma van Aedifica stoelt op twee principes:

- het managen en verbeteren van de samenstelling en de kwaliteit van de portefeuille, en
- het recyclen van kapitaal dat kan worden geherinvesteerd in activa van hoge kwaliteit die een beter rendement bieden.

Tijdens het derde kwartaal werd er een gebouw in Nederland gedesinvesteerd voor bijna 17 miljoen €.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Nederland			16,7
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
Totaal			16,7

Op de publicatiedatum van dit verslag zijn sinds het begin van het jaar reeds 33 gebouwen verkocht in het kader van Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma voor een totaalbedrag van ca. 125 miljoen €.



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



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

2.2. Investerings, opleveringen en desinvesteringen na 30 september 2025

- 1 nieuwe investering in Nederland

Na 30 september 2025 heeft Aedifica de acquisitie aangekondigd van een woonzorgcentrum in Nederland voor ca. 13 miljoen €, onderworpen aan een nog te vervullen voorwaarde.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				-	13			
Sinnehiem	Acquisitie ²	Haulerwijk	16/10/2025	-	13	Q1 2026	WAULT 7 jaar - NN	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg
Totaal				-	13			

¹ Het bedrag in deze kolom is het budget dat Aedifica zal financieren.

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



Sinnehiem in Haulerwijk (NL)

*Volledig operationeel woonzorgcentrum dat zal worden verworven in de loop van de komende maanden
(zoals aangekondigd in oktober 2025)*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

- 1 project opgeleverd in Finland

Na 30 september 2025 werd er een ontwikkelingsproject in Finland opgeleverd voor ca. 5,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Finland				5,5		
Vantaa Haravakuja	Ontwikkeling	Vantaa	22/10/2025	5,5	15 jaar - NN	Mehiläinen
Totaal				5,5		

¹ Het bedrag in deze kolom omvat uitsluitend de uitgevoerde werken.

- 1 desinvestering in Duitsland

Na 30 september 2025 werd er een gebouw in Duitsland gedesinvesteerd voor ca. 4,2 miljoen €.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Duitsland			4,2
Am Bäkepark	Berlijn	21/10/2025	
Totaal			4,2



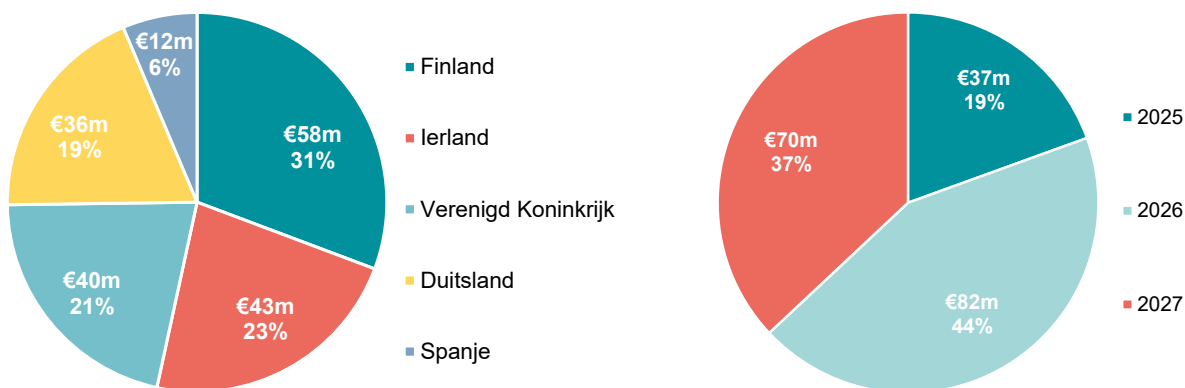
28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

2.3. Investeringsprogramma op 30 september 2025

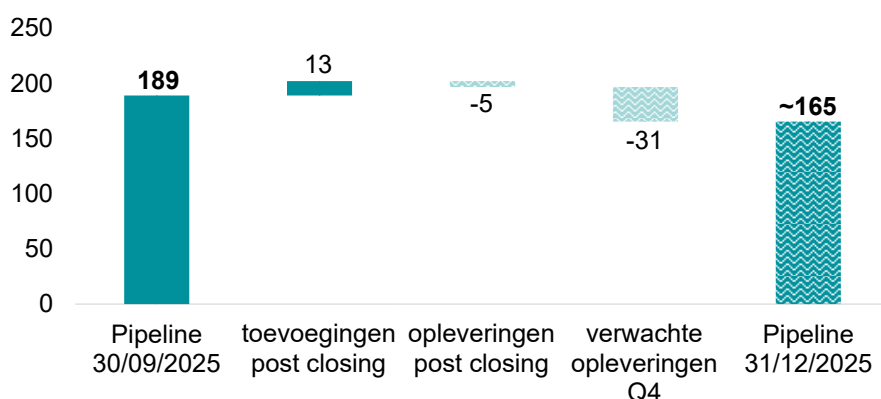
Aedifica is begonnen met **het aanvullen van haar ontwikkelingsprogramma met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen**. De Groep heeft in de loop van 2025 reeds veertien nieuwe projecten voor een totaalbedrag van ca. 105 miljoen € aan haar pipeline toegevoegd.

Aedifica heeft op 30 september 2025 een totaal **investeringsprogramma van ca. 189 miljoen €**, waarvan ca. 78 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 111 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het **initieel rendement** van deze projecten **op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 6,5%**.

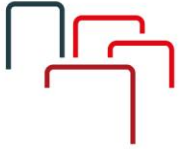
Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Verwachte evolutie van het investeringsprogramma (bij benadering, in miljoen €)
op basis van de voorziene opleveringsdata en zonder rekening te houden met de toevoeging van nieuwe projecten



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

2.4. Ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen⁷

In de loop der jaren hebben zowel Aedifica als Cofinimmo een aanzienlijke zorgvastgoedportefeuille met een sterke huurdersbasis opgebouwd in belangrijke Europese markten. Gelet op die strategische overeenstemming kwam Aedifica tot de conclusie dat een combinatie van beide bedrijven een uitstekende opportuniteit voor waardecreatie zou bieden.

Nadat Aedifica op 1 mei 2025 haar voornemen had aangekondigd om een ruilbod uit te brengen op alle Cofinimmo-aandelen, hebben de managementteams en de raden van bestuur van beide bedrijven gesprekken gevoerd over een mogelijke combinatie. Op 3 juni 2025 werd een akkoord bereikt, dat unaniem wordt gesteund door de raden van bestuur van Aedifica en Cofinimmo, over de voorwaarden voor de **creatie van een toonaangevende Europese healthcare REIT**.

Volgens de voorwaarden van het akkoord⁸ brengt Aedifica een vrijwillig bod in aandelen uit op 100% van de aandelen van Cofinimmo, op basis van een **ruilverhouding van 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen voor elk Cofinimmo-aandeel**. Naast een minimale aanvaardingsdrempel van 50%+1 van de uitstaande aandelen van Cofinimmo, is het ruilbod onderworpen aan beperkte, gebruikelijke voltooiingsvoorwaarden. De mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland hebben reeds hun goedkeuring gegeven en Frankrijk heeft FDI-goedkeuring verleend.

Op de buitengewone algemene vergadering (BAV) van 11 juli 2025 hebben **de aandeelhouders van Aedifica brede steun gegeven** aan het ruilbod. Van de 54,6% van de uitstaande aandelen die vertegenwoordigd waren, stemde ruim 99,9% vóór de kapitaalverhoging ter uitvoering van het ruilbod.

Na de goedkeuring door de BAV heeft Aedifica de procedure tot goedkeuring van het **Prospectus** door de FSMA opgestart. Het Prospectus, dat gedetailleerde informatie zal bevatten over de voorwaarden, de timing en de wijze van deelname aan het ruilbod voor Cofinimmo-aandeelhouders, zal worden gepubliceerd na goedkeuring van de FSMA en vóór de aanvang van de aanbiedingsperiode.

De transactie is nog **onderworpen aan de goedkeuring van de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA)**. Midden juli heeft Aedifica aangekondigd⁹ dat er bijkomende vragen werden gesteld door het Auditoraat en dat niet kon worden uitgesloten dat het beoordelingsproces van de autoriteit langer zou duren dan aanvankelijk verwacht, waardoor de initieel aangekondigde indicatieve timing voor het ruilbod mogelijk zou worden beïnvloed. Eind september kondigde Aedifica aan dat ze in gesprek was met het Auditoraat over mogelijke verbintenissen, waaronder de verkoop van activa in België, die ze zou kunnen aangaan om tijdig goedkeuring voor de transactie te verkrijgen¹⁰.

Aedifica heeft haar besprekingen met het Auditoraat afgerond en heeft op 27 oktober 2025 met de toestemming van het Auditoraat haar **verzoek tot goedkeuring van de transactie formeel ingediend**¹¹. Naar aanleiding van de bezorgdheden van het Auditoraat heeft Aedifica zich bereid verklaard om de komende jaren voor een totaalbedrag van 300 miljoen € aan zorgvastgoed van de totale gecombineerde portefeuille in België te verkopen. De transactie zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het Mededingingscollege van de BMA, nadat het Auditoraat de door Aedifica voorgestelde verbintenissen aan een markttest heeft onderworpen. Een definitieve beslissing van het college wordt verwacht binnen 55 werkdagen.

Aedifica verwacht een besluit te nemen over de opening van de aanvaardingsperiode rond de datum van de beslissing van het college, momenteel voorzien tegen eind januari 2026, en zal tegen die tijd een verdere update geven over de timing.

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

⁷ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 23.

⁸ Zie persbericht van 3 juni 2025.

⁹ Zie persbericht van 18 juli 2025.

¹⁰ Zie persbericht van 30 september 2025.

¹¹ Zie persbericht van 27 oktober 2025.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

Tijdens de eerste negen maanden van 2025 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door langlopende bankfinancieringen af te sluiten ten bedrage van 280 miljoen € (vervroegde herfinancieringen en nieuwe financieringen) met looptijden tussen 3 en 7 jaar. Bovendien werd 235 miljoen € aan bankfinancieringen met verlengingsopties (met een oorspronkelijke looptijd tot 2026 en die al eenmaal werden verlengd) nogmaals met succes verlengd tot 2028, samen met 85 miljoen € aan bankfinancieringen (met een oorspronkelijke looptijd tot 2029) die voor het eerst met een jaar zijn verlengd tot 2030.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 66,1 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen belooft 380,1 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 september 2025 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2025	50	-	309
31/12/2026	351	192	71
31/12/2027	641	513	-
31/12/2028	865	603	-
31/12/2029	117	77	-
31/12/2030	387	87	-
>31/12/2030	706	651	-
Totale schuld op 30 september 2025	3.118	2.124	380

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 september 2025 (0,87298 EUR/GBP).

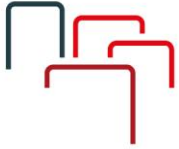
Op 30 september 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,4 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 994 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 613,9 miljoen €.

De leningen die aangegaan zijn in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.636 miljoen € (52% van de toegezegde langlopende kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,2% (31 december 2024: 2,0%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 30 september 2025 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 87,9%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 3,9 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 30 september 2025 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 41,2%.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

3.2. Kredietrating

Aedifica beschikt over een investment-grade kredietrating van BBB met stabiele vooruitzichten van S&P. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden blijven genereren. S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op [de website van Aedifica](#).

In juni 2025, na de aankondiging van het akkoord tussen Aedifica en Cofinimmo met betrekking tot het ruilbod in aandelen (zie sectie 2.4 hierboven), heeft S&P Global in een persbericht bekendgemaakt dat het Aedifica's **BBB**-ratings op **'CreditWatch' met positieve implicaties**¹² heeft geplaatst. Dat geeft aan dat S&P Global de ratings van Aedifica waarschijnlijk met één niveau zou kunnen verhogen tot BBB+ indien de transactie verloopt volgens de voorgestelde voorwaarden.



*Jyväskylä Lahjajarjuntie in Jyväskylä (FI)
Woonzorgcentrum opgeleverd in september 2025*

¹² Zie persbericht van 5 juni 2025.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

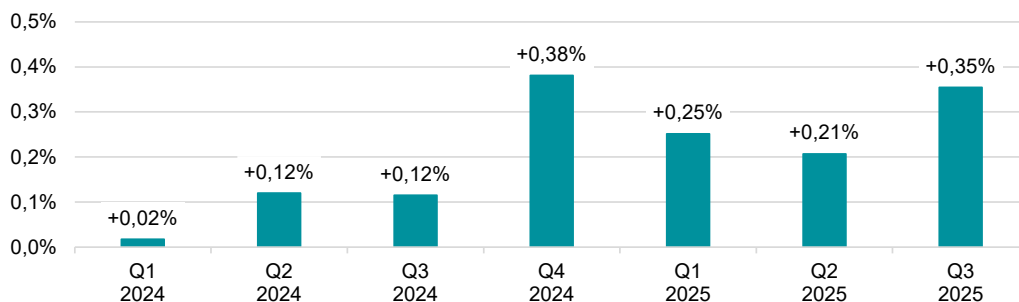
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 september 2025

4.1. Portefeuille op 30 september 2025

Tijdens de eerste negen maanden van 2025 daalde de reële waarde van Aedifica's **vastgoedportefeuille***¹³ met ca. 26 miljoen €, van 6.218 miljoen € tot 6.192 miljoen €. Deze waarde van 6.192 miljoen € omvat de portefeuille van de vastgoedbeleggingen* (6.106 miljoen €) en de projectontwikkelingen (87 miljoen €). De daling van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is het gevolg van desinvesteringen – met name de verkoop van de volledige portefeuille van de Groep in Zweden – en wordt gedeeltelijk gecompenseerd door acquisities, de oplevering van ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.1 hierboven) en de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+45,0 miljoen € of +0,7% over de eerste negen maanden). De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁴, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - België: +0,6 miljoen € (+0,1%) | - Finland: +3,7 miljoen € (+0,3%) |
| - Duitsland: -0,4 miljoen € (-0,0%) | - Ierland: +6,3 miljoen € (+1,5%) |
| - Nederland: +16,6 miljoen € (+2,5%) | - Spanje: +0,6 miljoen € |
| - Verenigd Koninkrijk: +17,8 miljoen € (+1,4%) | |

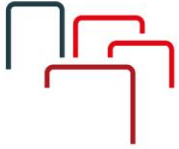
In de eerste negen maanden van 2025, na vier kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2024, zijn de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw gestegen. De expertwaarderingen stegen met 0,35% in Q3 en met 0,82% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten). De meest uitgesproken stijgingen van de portefeuillewaardering werden genoteerd in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en houden voornamelijk verband met de indexering van de huurgelden en de uitstekende operationele prestaties van huurders die tot een sterke huurdekking hebben geleid in het VK en Ierland, wat een positief effect had op de reële waarde.



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

¹³ Zie tabel in bijlage 4.1 'Vastgoedbeleggingen'.

¹⁴ Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop.

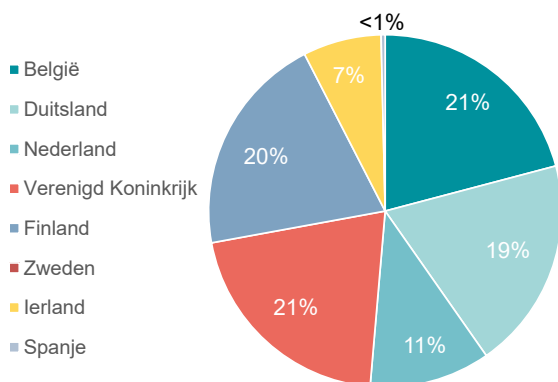


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

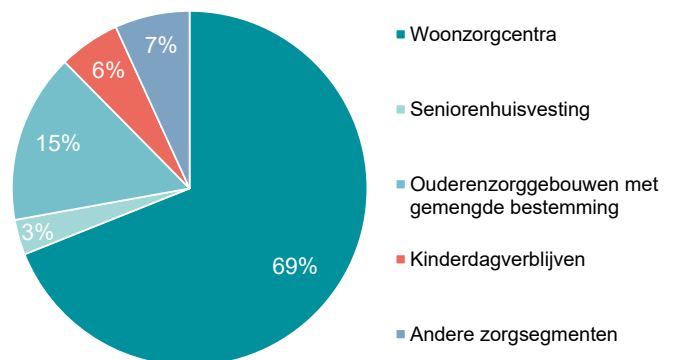
28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

Op 30 september 2025 telt Aedifica's portefeuille 615 zorglocaties, met een totale capaciteit voor bijna 36.300 bewoners en 12.600 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.222.000 m². De **globale bezettingsgraad**¹⁵ bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar.

- 1.256 miljoen € in België (79 sites)
- 1.248 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (118 sites)
- 1.223 miljoen € in Finland (228 sites)
- 1.168 miljoen € in Duitsland (98 sites)
- 666 miljoen € in Nederland (67 sites)
- 432 miljoen € in Ierland (22 sites)
- 22 miljoen € in Spanje (3 sites)



*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per bouwtype
(in reële waarde)*

¹⁵ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Het brutorendement op basis van de reële waarde bedraagt gemiddeld 6,0%.

30/09/2025

(x1.000 €)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE	IE	ES ³	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ⁴	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ⁴
Reële waarde	1.255.663	1.167.580	665.720	1.247.788	1.222.970	-	431.706	22.280	6.013.707	86.846	79.143	12.766	6.192.462
Jaarlijkse contractuele huurgelden	73.667	65.170	41.236	80.338	74.448	-	24.262	1.214	360.336	-	-	-	-
Bruto- rendement (%) ¹	5,9%	5,6%	6,2%	6,4%	6,1%	-	5,6%	5,4%	6,0%	-	-	-	-

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ⁴	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ⁴
Reële waarde	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Bruto- rendement (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

¹ Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland en Finland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 september 2025 (0,87298 EUR/GBP).

³ Aedifica's portefeuille in Spanje omvat ook een project in aanbouw, waarvan het terrein beperkte huurinkomsten genereert.

⁴ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

⁵ Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45869 EUR/SEK).



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/09/2025	30/09/2024
Huurinkomsten	271.791	251.045
Met verhuur verbonden kosten	-436	7
Nettohuurresultaat	271.355	251.052
Operationele kosten*	-35.551	-34.948
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	235.804	216.104
<i>Exploitiemarge* (%)</i>	86,9%	86,1%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-41.030	-36.691
Belastingen	-8.323	-585
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-191	-18
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-435	-484
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	185.825	178.326
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	3,91	3,75
EPRA Earnings*	185.825	178.326
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.508	-17.494
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	47.921	-179
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-11.485	326
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-17.409	9.213
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-162	498
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-66	309
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	194.116	170.999
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,08	3,60

Over de eerste negen maanden van het boekjaar 2025 (1 januari 2025 tot en met 30 september 2025) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) 271,8 miljoen €, een stijging van meer dan 8% ten opzichte van de omzet van 251,0 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar.

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2025.01 - 2025.03	2025.04 - 2025.06	2025.07 - 2025.09	2025.01 - 2025.09	2024.01 - 2024.09	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
België	18.093	18.193	18.298	54.584	52.219	+3,0%	+4,5%
Duitsland	15.919	16.317	16.146	48.382	47.069	+2,4%	+2,8%
Nederland	10.321	10.281	10.107	30.709	30.824	+3,5%	-0,4%
Verenigd Koninkrijk	24.925	20.159	22.787	67.871	54.557	+5,2%	+24,3%
Finland	16.685	16.916	17.425	51.026	45.388	+1,2%	+12,4%
Zweden	1.083	14	-1	1.096	3.865	+1,8%	-72,4%
Ierland	5.920	5.932	5.975	17.827	17.030	+2,2%	+4,7%
Spanje	31	55	210	296	93	-	-
Totaal	92.977	87.867	90.947	271.791	251.045	+3,1%	+8,3%

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

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



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten kan worden toegeschreven aan de groei van Aedifica's portefeuille door acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma, en wordt ondersteund door de indexering van de huurinkomsten en voorwaardelijke huurgelden. De voorwaardelijke huurgelden omvatten een niet-recurrente historische inhaalbetaling van ca. 3,2 miljoen £, die in Q1 werd gefactureerd. Naast die historische inhaalbetaling zijn er voorwaardelijke huurinkomsten op basis van de operationele prestaties van de huurders in het voorgaande jaar, die eind september 3,0 miljoen £ bedroegen.

De 3,1% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +2,6% indexering van huurgelden, +0,4% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en +0,1% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,4 miljoen €) bedraagt het **netto-huurresultaat** 271,4 miljoen € (+8% ten opzichte van 30 september 2024).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 271,8 miljoen € (30 september 2024: 251,7 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 262,7 miljoen € (30 september 2024: 242,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,8% (30 september 2024: 96,5%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 26,4 miljoen € (30 september 2024: 25,0 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 9% tot 235,8 miljoen € (30 september 2024: 216,1 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 86,9% (30 september 2024: 86,1%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 37,9 miljoen € (30 september 2024: 33,7 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 41,0 miljoen € (30 september 2024: 36,7 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (30 september 2025: last van 8,3 miljoen €; 30 september 2024: last van 0,6 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven.

Sinds 1 januari 2025 is het **regime van de Fiscale Beleggingsintellingen (FBI)** niet langer van toepassing op REIT's die rechtstreeks in vastgoed in Nederland beleggen, wat resulteert in een verhoging van de lopende vennootschapsbelasting. Ter herinnering: de cijfers van 2024 bevatten een eenmalige belastingteruggave van 4,2 miljoen €. Voor 2025 worden de verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen geraamd op ca. 5,0 miljoen €.

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



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

maatschappij, Aedifica NV, staat gepland voor het vierde kwartaal. De daaraan verbonden roerende voorheffing op het dividend zal na de uitkering worden opgenomen in de vennootschapsbelastingen.

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 4.7.1) bedragen 185,8 miljoen € (30 september 2024: 178,3 miljoen €), hetzij 3,91 € per aandeel (30 september 2024: 3,75 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget.

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

- Over de eerste negen maanden van 2025 bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁶ en de projectontwikkelingen** een stijging van 47,9 miljoen € over de periode (30 september 2024: een daling van 0,2 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 september 2025 vertegenwoordigt een last van 10,5 miljoen € (30 september 2024: last van 17,5 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 17,4 miljoen € op 30 september 2025, tegenover een opbrengst van 9,2 miljoen € op 30 september 2024) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In de eerste helft van 2024 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk. In 2025 stegen de uitgestelde belastingen voornamelijk in Ierland, Nederland en Finland. Die stijging werd gedeeltelijk gecompenseerd door de vereffening van de opgebouwde uitgestelde belastingen na de verkoop van de Zweedse activa.

Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (30 september 2025: verlies van 11,5 miljoen €; 30 september 2024: opbrengst van 0,3 miljoen €) hebben voornamelijk betrekking op de Zweedse portefeuille. Deze portefeuille werd verkocht met een beperkte korting van 3,9% tussen de conventionele verkoopwaarde en de laatste reële waarde op 31 december 2024. Daarnaast werden wisselkoersverschillen, tijdens de historische periode dat deze activa werden aangehouden, reeds op kwartaalbasis in het eigen vermogen opgenomen en waren deze bijgevolg reeds verwerkt in de nettoactiefwaarde. Na het beëindigen van de activiteiten in Zweden moesten deze bedragen worden geherclassificeerd van het eigen vermogen naar de resultatenrekening en worden ze samen met het resultaat op de verkoop en de transactiekosten gepresenteerd.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 194,1 miljoen € (30 september 2024: 171,0 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,08 € (30 september 2024: 3,60 €).

¹⁶ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2024 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 september 2025. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**¹⁷.

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁸ bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 75,29 € op 30 september 2025 (31 december 2024: 75,70 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/09/2025	31/12/2024
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	75,29	75,70
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>0,69</u>	<u>0,91</u>
Nettoactiefwaarde	75,97	76,61
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

Aantal aandelen	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2024
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	855	8.067	67
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.264	47.542.052	47.550.052
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten ¹⁹	47.550.119	47.550.119	47.550.119

¹⁷ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 75,70 € per aandeel op 31 december 2024 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2024) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2025 werd uitgekeerd.

¹⁸ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,69 € per aandeel op 30 september 2025 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 32,7 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

¹⁹ Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

5. Vooruitzichten en dividend²⁰

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.

In de eerste negen maanden van 2025 hebben Aedifica's EPRA Earnings* (zowel absoluut als per aandeel) het vooropgestelde budget overtroffen. Rekening houdend met deze resultaten heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder rekening te houden met de transactiekosten met betrekking tot het ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen of andere onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten van het boekjaar 2025 geraamd op ca. 360 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van ca. 242 miljoen €. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings* van ca. 5,10 € per aandeel. Daarnaast herbevestigt de raad van bestuur de dividendvooruitzichten van 4,00 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2026.

Vooruitzichten voor 2025	
Geraamde huurinkomsten	360 miljoen €
EPRA Earnings*	242 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	ca. 5,10 €
Brutodividend	4,00 €

²⁰ Aedifica's vooruitzichten op individuele basis. Er wordt geen rekening gehouden met de impact van het ruilbod.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Aedifica behaalt uitstekende ESG-ratings

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

In haar zesde deelname aan de GRESB²¹ behaalde Aedifica 75/100 voor het referentiejaar 2024. Dat ligt in lijn met de score van vorig jaar (75/100) en het algemene GRESB-gemiddelde (76/100). Binnen de categorie 'Healthcare Listed' blijft Aedifica sterke ESG-prestaties neerzetten binnen een groeiende en steeds competitiever wordende groep van sectorgenoten. De vooruitgang van de Groep weerspiegelt haar sterke engagement op het vlak van duurzaamheid en waardecreatie op lange termijn.

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

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

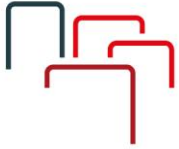
Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

7. Financiële kalender²²

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 31/12/2025	13/02/2026 – 07:30 CEST
Jaarlijks verslag 2025	Maart 2026
Tussentijdse resultaten 31/03/2026	28/04/2026 – 17:40 CEST
Gewone algemene vergadering 2026	12/05/2026
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2025	Mei 2026
Milieugegevensrapport 2025	Juni 2026
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2026	29/07/2026 – 07:30 CEST
Tussentijdse resultaten 30/09/2026	27/10/2026 – 17:40 CEST

²¹ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt. Elk jaar evalueert GRESB de duurzaamheidsprestaties van vastgoed op het gebied van milieu-, sociale en bestuurlijke aspecten (ESG) op basis van internationale rapportagekaders en regionale richtlijnen.

²² Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van 615 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje, met een waarde van ca. 6,2 miljard €.

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

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 28 oktober 2025 ca. 3,0 miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

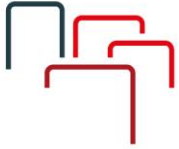
Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





PERSBERICHT **Gereguleerde informatie**

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

Disclaimer met betrekking tot alle informatie over het ruilbod voor Cofinimmo-aandelen

BEHALVE IN BEPAALDE UITZONDERINGEN, IS DE INFORMATIE MET BETREKKING TOT HET RUILBOD OP ALLE COFINIMMO-AANDELEN IN DIT RAPPORT NIET BESTEMD VOOR PUBLICATIE, VERSPREIDING OF OPENBAARMAKING, HETZIJ DIRECT OF INDIRECT, GEHEEL OF GEDEELTELIJK, IN OF NAAR DE VERENIGDE STATEN, AUSTRALIË, CANADA, HONGKONG, JAPAN, NIEUW-ZEELAND, ZWITSERLAND, ZUID-AFRIKA, HET VERENIGD KONINKRIJK OF ENIGE ANDERE LANDEN OF RECHTSGEBIEDEN WAAR DIT EEN SCHENDING VAN DE WETGEVING VAN DAT RECHTSGEBIED ZOU VORMEN OF WAARVOOR AANVULLENDE DOCUMENTEN MOETEN WORDEN VERSTREKT OF GEREgistREERD, OF WAAR VOORAFGAAND AAN DE TOEPASSING VAN DE BELGISCHE WETGEVING EXTRA MAATREGELEN MOETEN WORDEN GENOMEN.

DIT RAPPORT VORMT GEEN AANBOD, NOCH EEN UITNODIGING TOT AANVAARDING VAN EEN AANBOD, TOT AANKOOP OF INSCHRIJVING OP EFFECTEN VAN AEDIFICA OF COFINIMMO.

ELK AANBOD ZAL ALLEEN WORDEN GEDAAN IN OVEREENSTEMMING MET DE OVERNAMEWET EN HET OVERNAMEBESLUIT (ELK ZOALS HIERIN GEDEFINIEERD), EN DOOR MIDDEL VAN EEN PROSPECTUS DAT MOET WORDEN GOEDGEKEURD DOOR DE FSMA IN OVEREENSTEMMING MET HET OVERNAMEBESLUIT EN ONDER VOORBEHOUD VAN DE VOORWAARDEN DIE DAARIN ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	30/09/2025	30/09/2024
I. Huurinkomsten	271.791	251.045
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-436	7
Nettohuurresultaat	271.355	251.052
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	3
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.671	7.596
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	-7.678	-7.544
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	444	602
Vastgoedresultaat	271.792	251.709
IX. Technische kosten	-2.016	-2.857
X. Commerciële kosten	0	-18
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-35	-67
XII. Beheerkosten vastgoed	-5.566	-5.077
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.437	-1.508
Vastgoedkosten	-9.054	-9.527
Operationeel vastgoedresultaat	262.738	242.182
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-26.387	-25.038
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-547	-1.040
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	235.804	216.104
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-11.485	326
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	47.921	-179
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
Operationeel resultaat	272.240	216.251
XX. Financiële opbrengsten	1.112	808
XXI. Netto-interestkosten	-37.927	-33.654
XXII. Andere financiële kosten	-4.215	-3.845
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.508	-17.494
Financieel resultaat	-51.538	-54.185
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-353	480
Resultaat voor belastingen	220.349	162.546
XXV. Vennootschapsbelasting	-25.468	8.493
XXVI. Exit taks	-264	135
Belastingen	-25.732	8.628
Nettoresultaat	194.617	171.174
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	501	175
Aandeelhouders van de groep	194.116	170.999
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,08	3,60
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,08	3,60



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA	30/09/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
I. Vaste activa		
A. Goodwill	87.363	87.363
B. Immateriële vaste activa	681	1.047
C. Vastgoedbeleggingen	6.116.482	6.117.932
D. Andere materiële vaste activa	3.709	4.348
E. Financiële vaste activa	41.514	54.273
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	765	823
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	24.195	31.586
Totaal vaste activa	6.274.709	6.297.372
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	75.980	100.207
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	29.037	19.526
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.673	11.334
F. Kas en kasequivalenten	20.498	18.451
G. Overlopende rekeningen	15.273	16.934
Totaal vlottende activa	153.461	166.452
TOTAAL ACTIVA	6.428.170	6.463.824



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/09/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	495.836	515.505
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	397.217	364.698
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.161	1.708
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	44.949	62.735
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	82	58
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-5.246	33.471
h. Reserve voor eigen aandelen	-49	-459
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-84.884	-88.576
m. Andere reserves	0	-669
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.978	136.099
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.991	6.803
D. Nettoresultaat van het boekjaar	194.116	204.831
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	3.612.591	3.642.975
II. Minderheidsbelangen	5.434	5.122
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.618.025	3.648.097
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.991.549	2.065.194
a. Kredietinstellingen	1.200.493	1.263.111
c. Andere	791.056	802.083
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	97.631	94.901
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	8.624	10.922
b. Andere	89.007	83.979
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	124
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	150.540	133.238
Totaal langlopende verplichtingen	2.239.720	2.293.457
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	508.428	448.442
a. Kredietinstellingen	128.328	134.392
c. Andere	380.100	314.050
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.170	3.281
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	36.781	48.933
a. Exit taks	738	1.400
b. Andere	36.043	47.533
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	22.046	21.614
Totaal kortlopende verplichtingen	570.425	522.270
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.810.145	2.815.727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.428.170	6.463.824



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

3. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 30/09/2025	Nog uit te voeren
Lopende projecten		174	78	97
Oplevering 2025		37	35	2
FI		8	7	1
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	3	2	1
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	5	5	0
IE		16	16	1
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	16	1
ES		12	12	0
Zamora Av.de Valladolid ²	Neurocare Home	12	12	0
Oplevering 2026		82	30	52
DE		7	3	4
Am Parnassturm	Vitanas	5	3	2
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
FI		49	17	32
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	32	9	23
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	11	5	6
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	6	3	3
UK		26	10	16
Lavender Villa	Emera	7	1	6
St. Joseph's	Emera	3	2	2
The Mount	Hamberley Care Homes	16	8	8
Oplevering 2027		55	12	43
DE		29	8	21
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	8	21
IE		27	5	22
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	5	22
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		14	0	14
Oplevering 2027		14	0	14
UK		14	0	14
Homefield	Emera	14	0	14
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 30/09/2025		189	78	111
Variatie van de reële waarde			3	
Afrondingen & andere			6	
Bedrag op de balans			87	
Projecten/acquisities onder opschortende voorwaarden toegevoegd na 30/09/2025		13		
NL		13		
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13		
Projecten opgeleverd na 30/09/2025		-5		
FI		-5		
Vantaa Haravakuja	Mehiläinen	-5		
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 28/10/2025		197		

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 september 2025 (0,87298 EUR/GBP).

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

In de eerste negen maanden van 2025 werden er veertien nieuwe projecten toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van ca. 105 miljoen €), terwijl acht projecten werden voltooid (voor een totaalbedrag van ca. 75,5 miljoen €).

Na 30 september 2025 heeft Aedifica de acquisitie aangekondigd, onderworpen aan een nog te vervullen administratieve voorwaarde, van een woonzorgcentrum in Nederland voor ca. 13 miljoen €. Daarnaast heeft de Groep één ontwikkelingsproject in Finland voltooid ten bedrage van ca. 5,5 miljoen € (zie sectie 2.2 hierboven).



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

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

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

4.1. Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	30/09/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.937.727	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	75.980	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	79.143	74.011
+ Grondreserve	12.766	12.966
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	6.105.616	6.122.462
+ Projectontwikkelingen	86.846	95.677
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.192.462	6.218.139

4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 30/09/2025	01/01/2024 - 30/09/2024
Huurinkomsten	271.791	251.045
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-21.470	-8.212
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	250.321	242.833



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.3. Gemiddelde kost van de schulden*

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

(x 1.000 €)	30/09/2025	31/12/2024
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.453.204	2.421.976
XXI. Netto-interestkosten	-37.927	-46.701
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	324
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.192	1.429
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-49.115	-44.948
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-2.852	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-52.928	-48.462
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	2,2%	2,0%

4.4. Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)

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

(x 1.000 €)	01/10/2024 - 30/09/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	309.956	290.256
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-50.974	-46.701
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6,1	6,2

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



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.5. Nettoschuld/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	30/09/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.499.977	2.513.636
- Kas en kasequivalenten	-20.498	-18.451
Netto schuld (IFRS)	2.479.479	2.495.185
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	309.956	290.256
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.509	2.508
EBITDA (IFRS)	312.465	292.764
Netto schuld / EBITDA	7,9	8,5

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

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

4.6. Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	30/09/2025	31/12/2024
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.612.591	3.642.975
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-32.721	-43.214
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.579.870	3.599.761



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.7. 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:

4.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/09/2025	30/09/2024
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	194.116	170.999
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-47.921	179
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11.485	-326
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	10.508	17.494
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t. de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	0	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	17.409	-9.213
(xi) EPRA correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	162	-498
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	66	-309
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	185.825	178.326
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,91	3,75
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	3,91	3,75



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 september 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.612.591	3.612.591	3.612.591
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	75,97	75,97	75,97
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.612.591	3.612.591	3.612.591
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.612.591	3.612.591	3.612.591
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	149.662	149.662	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-32.721	-32.721	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-681	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			96.072
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	331.439	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.106.131	3.641.488	3.621.300
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	86,35	76,58	76,16
(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	3.585.245	59%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

Situatie op 31 december 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	76,61	76,61	76,61
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.366	1.366	1.366
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	132.315	132.315	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-43.214	-43.214	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.047	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			115.013
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	333.915	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	86,46	76,63	77,19
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.845.975	47%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

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

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	30/09/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.255.663	1.173.570	665.720	1.192.925	1.251.880	-	450.825	33.990	6.024.573
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	4.210	-	71.770	-	-	-	-	75.980
Min: Projectontwikkelingen	-	-10.200	-	-16.907	-28.910	-	-19.119	-11.710	-86.846
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.255.663	1.167.580	665.720	1.247.788	1.222.970	-	431.706	22.280	6.013.707
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.634	78.021	70.230	83.807	24.431	-	42.860	458	331.441
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.287.297	1.245.601	735.950	1.331.595	1.247.401	-	474.566	22.738	6.345.148
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	74.171	64.428	40.918	80.338	74.448	-	22.571	314	357.188
Vastgoedkosten ¹	-557	-1.819	-1.628	-1.035	-1.944	-	-327	-95	-7.404
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	73.615	62.609	39.290	79.303	72.504	-	22.244	219	349.784
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-504	741	318	-	-	-	1.691	900	3.147
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	73.111	63.351	39.608	79.303	72.504	-	23.936	1.119	352.931
EPRA NIY (in %)	5,7%	5,0%	5,3%	6,0%	5,8%	-	4,7%	0,0%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,7%	5,1%	5,4%	6,0%	5,8%	-	5,0%	0,0%	5,6%

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.254.966	1.166.330	665.440	1.274.181	1.169.900	40.485	435.256	24.397	6.030.955
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	100.207
Min: Projectontwikkelingen	-	-4.864	-	-19.852	-38.190	-	-10.496	-22.275	-95.677
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.586	1.254.883	742.700	1.364.133	1.154.243	97.621	467.075	2.159	6.369.400
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442
Vastgoedkosten ¹	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	71.370	61.240	38.884	70.690	66.331	5.285	22.097	2	335.899
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	71.303	62.097	39.688	80.788	66.331	5.540	23.788	2	349.537
EPRA NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,2%	5,2%	5,7%	5,4%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,9%	5,7%	5,7%	5,1%	0,0%	5,5%

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.7.4. EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/09/2025						
	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	54.569	53.771	505.527	73.667	-	70.411	0,0%
Duitsland	48.049	45.766	557.911	65.170	-	65.440	0,0%
Nederland	29.954	27.955	338.972	41.236	86	41.067	0,2%
Verenigd Koninkrijk	64.837	62.829	335.228	80.338	-	83.435	0,0%
Finland	51.033	50.090	325.338	74.448	255	72.180	0,4%
Zweden	-	-	-	-	-	-	-
Ierland	17.827	17.471	117.368	24.262	-	23.527	0,0%
Spanje	146	63	20.624	1.214	-	1.261	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	266.415	257.945	2.200.968	360.336	340	357.321	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025	1.884	1.760					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.011	3.009					
Grondreserve	45	24					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	271.355	262.738					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/09/2024						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	50.581	49.751	487.732	69.394	-	64.820	0,0%
Duitsland	46.265	43.778	557.911	64.506	-	65.197	0,0%
Nederland	29.481	27.764	350.375	41.086	75	41.906	0,2%
Verenigd Koninkrijk	52.668	50.878	338.187	78.911	-	81.455	0,0%
Finland	45.324	43.958	287.789	65.414	141	63.846	0,2%
Zweden	3.860	3.550	23.963	6.014	-	5.778	0,0%
Ierland	17.030	16.808	117.368	22.436	-	21.582	0,0%
Spanje	93	-20	15.478	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	245.302	236.467	2.178.802	347.886	216	344.708	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	2.979	2.985					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.205	2.196					
Grondreserve	566	534					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	251.052	242.182					

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 september 2025 of op 30 september 2024 waren getekend.



28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2025	30/09/2024
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-35.987	-34.941
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-436	7
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	3,00
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-7	52
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	444	602
<i>Technische kosten</i>	-2.016	-2.857
<i>Commerciële kosten</i>	0	-18
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-35	-67
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-5.566	-5.077
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.437	-1.508
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-26.387	-25.038
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-547	-1.040
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-35.987	-34.941
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	35	67
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-35.952	-34.874
Brutohuurinkomsten (C)	271.791	251.045
EPRA Cost Ratio* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	13,2%	13,9%
EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	13,2%	13,9%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	571	1.214

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2024 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.7.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	30/09/2025 (9 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		30/09/2025 (9 maanden)
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	50.208	441	-	-	-	39.966	-	2.300	7.501	-	50.208
(2) Ontwikkeling	59.412	411	5.787	132	14.427	30.154	-	6.826	1.675	-	59.412
(3) Vastgoed in exploitatie	6.609	93	678	-31	5.118	1.304	-133	-420	-	-	6.609
Incrementele verhuurbare ruimte	5.222	-	-	-	5.047	175	-	-	-	-	5.222
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.387	93	678	-31	71	1.129	-133	-420	-	-	1.387
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	1.244	-	203	-	184	312	-	541	4	-	1.244
Totaal capex	117.473	945	6.668	101	19.729	71.736	-133	9.247	9.180	-	117.473
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-1.231	-	-203	31	-184	-883	133	-121	-4	-	-1.231
Totaal capex in cash	116.242	945	6.465	132	19.545	70.853	0	9.126	9.176	-	116.242

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2024 (12 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2024 (12 maanden)
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Ontwikkeling	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Vastgoed in exploitatie	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Incrementele verhuurbare ruimte	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Niet incrementele verhuurbare ruimte	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
Totaal capex	373.788	51.446	12.589	32.407	165.759	69.857	7.011	19.167	15.552	-	373.788
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Totaal capex in cash	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

¹ Met inbegrip van forward purchases.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

28 oktober 2025 – na sluiting van de markten

4.7.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/09/2025				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.534.597	-	6.275	26.840	1.514.032
Thesauriebewijzen	380.100	-	-	-	380.100
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.280	-	-	-	585.280
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	-	-	-	956	-956
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	20.498	-	4.930	34	25.394
Nettoschuld (A)	2.479.479	-	1.345	27.762	2.453.062
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.937.727	-	14.503	41.100	5.911.130
Activa bestemd voor verkoop	75.980	-	10.808	253	86.535
Projectontwikkelingen	86.846	-	-	433	86.413
Grondreserve	12.766	-	-	305	12.461
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	4.929	-	510	12	5.427
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	6.118.248	-	25.821	42.103	6.101.966
LTV (A/B)	40,53%				40,20%

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Thesauriebewijzen	314.050	-	-	-	314.050
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.055	-	-	-	585.055
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	18.073	-	-	896	17.177
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	18.451	40	6.137	52	24.576
Nettoschuld (A)	2.513.258	-40	3.414	27.620	2.489.012
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.935.278	-	16.320	40.789	5.910.809
Activa bestemd voor verkoop	100.207	-	17.907	227	117.887
Projectontwikkelingen	95.677	465	-	144	95.998
Grondreserve	12.966	-	-	328	12.638
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	4	390	-	394
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	6.144.128	469	34.617	41.488	6.137.726
LTV (A/B)	40,91%				40,55%