PERSBERICHT
Gereglementeerde informatie

18 november 2026 – na sluiting van de markten

AEDIFICA

Naamloze Vennootschap
Openbare Gereglementeerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Tervurenlaan 270, 1150 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de '**Vennootschap**')

Tussentijds financieel verslag
3de kwartaal 2026

Creatie van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV

- Na de juridische fusie door opslorping op 1 juli 2026 zijn 100% van de Cofinimmo-aandelen overgedragen aan Aedifica, waardoor Cofinimmo's notering van Euronext is geschrapt
- Een nieuwe raad van bestuur en uitvoerend comité werden eerder dit jaar aangesteld en het integratieproces verloopt volgens plan
- Nu de juridische fusie is afgerond, zullen de verwachte synergieën verder versnellen en hun volledig effect van minstens 16 miljoen € bereiken in de loop van 2027

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten[1]

- EPRA Earnings* per aandeel stegen tot 4,12 € (+5% t.o.v. 30 sept. 2025), wat de meerwaarde van de Cofinimmo-transactie benadrukt
- EPRA Earnings* bedroegen 320,0 miljoen € (+72% t.o.v. 30 sept. 2025)
- Huurinkomsten stegen naar 476,7 miljoen € (+75% t.o.v. 30 sept. 2025)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stegen in de eerste 9 maanden van het jaar met 2,0%[2]
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd huurcontracten van 15 jaar en 99,2% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van 12,6 miljard € op 30 september 2026

- Zorgvastgoedportefeuille van 11,2 miljard €: 930 locaties voor bijna 81.000 eindgebruikers verspreid over 9 landen
- Waardering vastgoedbeleggingen bleef licht positief in Q3 (+0,1%) en steeg met 0,4% YTD bij ongewijzigde portefeuille
- 124 miljoen € aan nieuwe investeringen in Q3, wat het investeringstotaal op 217 miljoen € YTD brengt (15 nieuwe projecten toegevoegd aan pipeline & 3 acquisities)
- 27 projecten opgeleverd tot nu toe in 2026 voor een totaalbedrag van 249 miljoen €
- Investeringsprogramma van 560 miljoen € op 30 sept. 2026

Solide balans en sterke liquiditeit

- Moody's kende Aedifica een A3 investment-grade kredietrating toe met stabiele vooruitzichten
- Uitgifte van een Sustainability bond van 500 miljoen € die de liquiditeitspositie versterkt en de gemiddelde looptijd van de schulden verlengt
- Schuldgraad van 42,1% op 30 september 2026 (t.o.v. 40,8% op 31 december 2025)
- Niet-opgenomen bedrag van 1.540 miljoen € op toegezegde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- 985 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen op 30 september 2026
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen en opnamevergoedingen) van 1,9%
- EPRA NTA* van 79,19 €/aandeel (t.o.v. 78,40 €/aandeel op 31 december 2025, vóór dividenduitkering)

Vooruitzichten voor 2026 herbevestigd

- EPRA Earnings* voor 2026 geraamd op 436 miljoen €, of 5,35 €/aandeel
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2026: 4,20 €/aandeel (bruto), een stijging met 5%

---

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

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

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren [3]

Kerncijfers vastgoed	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) [4]	12.587	6.285
Aantal gebouwen	1.721	618
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,1%	6,0%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,5%	5,6%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,6%	5,6%
Bezettingsgraad (in %)	99,2%	99,9%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,8%	0,1%
WAULT (in jaren)	15	18
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	2,0%	2,7%

Financiële kerncijfers	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Schuldgraad (in %)	42,1%	40,8%
EPRA LTV*	41,7%	39,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,7%	2,0%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen en opnamevergoedingen, in %)	1,9%	2,1%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,1	3,5
Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) [5]	7,4	6,2
Indekkingsgraad (in %)	90,2%	88,3%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	3,1	3,8
Nettoschuld/EBITDA* [6]	8,2	7,8
	30/09/2026	**30/09/2025**
Huurinkomsten (in miljoen €)	476,7	271,8
EPRA Earnings* (in miljoen €)	320,0	185,8
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	681,0	194,1
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	13,0% [7]	13,2%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	12,8%	13,2%

Kerncijfers per aandeel	**30/09/2026**	**31/12/2025**
IFRS NAV (in €/aandeel)	78,93	77,05
EPRA NRV* (in €/aandeel)	87,13	87,09
EPRA NTA* (in €/aandeel)	79,19	78,40
EPRA NDV* (in €/aandeel)	79,53	77,73
	30/09/2026	**30/09/2025**
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,12	3,91
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	8,78	4,08

**** 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 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 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. APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in Bijlage 4.*

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

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

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

6 Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.

7 Bij toepassing van een andere berekeningsmethode om een meer genormaliseerde resultatenrekening te bekomen (waarbij met name belastingposten van vóór de overname niet uit de resultatenrekening van Cofinimmo zouden worden uitgesloten), zou de EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) stijgen tot ca. 14,5%.

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 juli 2026



"Dankzij de grotere omvang van Aedifica en de synergieën die voortkomen uit de combinatie met Cofinimmo – met een volledig effect van minstens 16 miljoen € – die naar verwachting in 2027 zullen ingaan, is de gecombineerde groep goed geplaatst om kapitaalkosten te verlagen en duurzame groei in winst per aandeel te realiseren. Dit werd erkend toen Moody's recent de Groep een A3-kredietrating toekende."

Stefaan Gielens, CEO van Aedifica

Met een vergrijzing van de Europese bevolking die de behoefte aan extra capaciteit in zorgvastgoed aandrijft, toont Aedifica haar veerkracht binnen de huidige volatiele macro-economische context aan. Na de basis te hebben gelegd voor de creatie van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV doorheen 2025, voerde Aedifica in de eerste helft van 2026 met succes haar ruilbod op Cofinimmo en de daaropvolgende juridische fusie uit, waarmee het de grootste transactie in haar 20-jarige geschiedenis voltooide.

Gedurende deze omvangrijke transactie bleef Aedifica gefocust op haar strategische doelstellingen. De Groep voegde verschillende nieuwe projecten toe aan haar pipeline in het Verenigd Koninkrijk, Finland en Spanje, terwijl ze haar lopende investeringsprogramma bleef uitvoeren en het beheer van haar vastgoedportefeuille voortzette. Aedifica boekte in het 3de kwartaal van 2026 opnieuw sterke resultaten over de hele lijn. Dit komt tot uiting in EPRA Earnings* per aandeel van 4,12 €, een stijging met 5% ten opzichte van Q3 2025, wat de onmiddellijke winststijging als gevolg van de Cofinimmo-transactie aantoont.

ZORGVASTGOEDPORTEFEUILLE VAN 11,2 MILJARD €

Eind september bedroeg Aedifica's zorgvastgoedportefeuille 11.212 miljoen € (t.o.v. 6.285 miljoen € aan het einde van 2025). Met 930 sites heeft de zorgportefeuille een capaciteit van 67.700 bewoners en bijna 13.000 kinderen. Rekening houdend met de kantoren en de distributienetten, bedraagt Aedifica's vastgoedportefeuille[8] 12.587 miljoen €. Het investeringsprogramma bedroeg 560 miljoen €[9].

Sinds het begin van het jaar, heeft Aedifica tot op publicatiedatum van dit verslag ca. 217 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd, terwijl 24 projecten en 3 forward purchases van het investeringsprogramma werden opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 249 miljoen € en er voor 73 miljoen € werd gedesinvesteerd (zie secties 2.1 & 2.2).

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Dat werd in oktober 2026 erkend toen Moody's Ratings aankondigde dat het Aedifica voor het eerst een **A3 kredietrating met stabiele vooruitzichten** had toegekend. Ondertussen had S&P Global reeds in juli 2026 Aedifica's BBB+ langetermijn- en A-2 kortetermijnrating, met behoud van stabiele vooruitzichten herbevestigd.

Op 30 september 2026 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,1%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vier opeenvolgende kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2025 bleven de expertwaarderingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie ook in 2026 stijgen.

Daarnaast werden sinds het begin van het jaar de financiële middelen versterkt door voor ca. 985 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vroegtijdige herfinanciering en nieuwe financiering), met inbegrip van een doorlopende, gesyndiceerde kredietfaciliteit van 620 miljoen €, gekoppeld aan duurzaamheid, met een looptijd van vijf jaar, onderschreven door een consortium van acht internationale banken. Bovendien werd

[8] Vastgoedbeleggingen in exploitatie, met inbegrip van activa bestemd voor verkoop*. Zie bijlage 4.1 'Vastgoedbeleggingen'.
[9] Op 30 september 2026. Zie sectie 2.3 of bijlage 3 'Overzicht van het investeringsprogramma'.

425 miljoen € aan bankfinancieringen met succes verlengd met één jaar. Eind september bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 1.540 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren. Daarnaast gaf Aedifica in november 2026 met succes een Sustainability bond van 500 miljoen € uit, waardoor de liquiditeitspositie van de Groep versterkt en de gemiddelde looptijd van de schulden verlengd werden.

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

Bovendien is 62% van de toegezegde langlopende schuld gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee Aedifica haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

SOLIDE RESULTATEN TER ONDERSTEUNING VAN EEN STIJGEND DIVIDEND

In de eerste negen maanden van 2026 genereerde Aedifica's portefeuille 476,7 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging met meer dan 75% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de consolidatie van de Cofinimmo-portefeuille, acquisities, de opgeleverde projecten uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die bij ongewijzigde portefeuille 1,9% bedroeg. Dit resulteerde in EPRA Earnings* die uitkwamen op 320,0 miljoen € (185,8 miljoen € op 30 september 2025, een stijging met 72%), ofwel 4,12 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 681,0 miljoen € (194,1 miljoen € op 30 september 2025). Het nettoresultaat omvat de badwill die voortvloeit uit de integratie van Cofinimmo in de consolidatiekring.

Aedifica behaalde opnieuw solide resultaten over het kwartaal. Dankzij deze resultaten die licht boven het vooropgestelde budget liggen, kan Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor 2026 en het voorgestelde brutodividend van 4,20 € per aandeel herbevestigen (zie sectie 5 'Vooruitzichten en dividend').



Limerick cancer centre in Limerick (Ierland)
Kankertherapiecentrum opgeleverd in Q4 2026

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investeringen, opleveringen en desinvesteringen in het 3e kwartaal

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

In het 3e kwartaal van 2026 heeft Aedifica vijf nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland en Spanje, twee acquisities van woonzorgcentra in uitbating in het Verenigd Koninkrijk en Spanje en twee forward purchases in het Verenigd Koninkrijk aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 124 miljoen €.

Rekening houdend met de investeringen die eerder dit jaar werden aangekondigd (ca. 84 miljoen €) en de toegezegde investeringen na afsluitingsdatum (ca. 9 miljoen €; zie sectie 2.2), bedraagt het totaal van Aedifica's investeringen die tot dusver in 2026 werden aangekondigd ca. 217 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline [1] (miljoen €)	Oplevering	Huur-contract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk [2]				**16**	**38**			
Beechwood Care Centre	Acquisitie	Bridlington	23/07/2026	16	-	-	30 jaar - NNN	North Bay Group
Bowburn Manor	Forward purchase	Durham	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 jaar - NNN	North Bay Group
Acomb Manor	Forward purchase	York	23/07/2026	-	19	Q4 2026	30 jaar - NNN	North Bay Group
Finland				**-**	**27**			
Salo Haukkalankuja	Ontwikkeling	Salo	03/07/2026	-	7	Q2 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Oulu Mäkituvantie	Ontwikkeling	Oulu	24/07/2026	-	11	Q4 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Nokia Pinsiöntie	Ontwikkeling	Nokia	29/07/2026	-	9	Q4 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Spanje				**17**	**26**			
Salamanca Raimundo	Ontwikkeling	Salamanca	14/07/2026	-	13	Q3 2028	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Jardines de Eztebe	Acquisitie	Bilbao	23/07/2026	17	-	-	20 jaar - NN	Grupo Jardines
Gandía	Ontwikkeling	Gandía	10/09/2026	-	13	Q2 2028	20 jaar - NNN	Novaedat
Totaal				**33**	**91**			

[1] De bedragen in deze kolom omvatten de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten zijn opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie Bijlage 3).
[2] Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



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



Acomb Manor in York (VK)
Woonzorgcentrum opgeleverd in Q4 2026

- 7 opleveringen in België, Nederland en Finland voor 64 miljoen €

In de loop van het 3e kwartaal werden een ontwikkelingsproject in België, een forward purchase in Nederland en vijf projecten in Finland opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 64 miljoen €.

Rekening houdend met de projecten die eerder dit jaar werden opgeleverd (ca. 73 miljoen €) en de projecten die na afsluitingsdatum werden opgeleverd (ca. 112 miljoen €; zie sectie 2.2) werden in 2026 tot dusver in totaal 24 projecten en 3 forward purchases opgeleverd voor een bedrag van ca. 249 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering [1] (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
België				**20**		
Genepiën	Ontwikkeling	Genepiën	01/09/2026	20	28 jaar - NNN	Korian Belgium
Nederland				**13**		
Sinnehiem	Forward purchase	Haulerwijk	13/07/2026	13	WAULT 6 jaar - NN	Stichting Liante & ZuidOostZorg
Finland				**31**		
Rovaniemi Koivuojankatu	Ontwikkeling	Rovaniemi	02/07/2026	6	20 jaar - NN	Attendo
Rovaniemi Kaamoskuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	17/08/2026	8	15 jaar - NN	Esperi
Kokkola Kimalaisenpolku	Ontwikkeling	Kokkola	31/08/2026	6	15 jaar - NN	Mehiläinen
Lappeenranta Tyysterniementie	Ontwikkeling	Lappeenranta	29/09/2026	7	15 jaar - NN	Mehiläinen
Turku Työnjohtajankatu	Ontwikkeling	Turku	30/09/2026	4	15 jaar - NN	Attendo
Totaal				**64**		

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

- 28 miljoen € aan desinvesteringen in België en Nederland

Tijdens het 3e kwartaal werden een woonzorgcentrum, acht pubs, de naakte eigendom van twee kantoorgebouwen in België en een grondpositie in Nederland verkocht voor een totaalbedrag van ca. 28 miljoen €.

Rekening houdend met de gebouwen die eerder dit jaar werden gedesinvesteerd (ca. 27 miljoen €) en projecten die na afsluitingsdatum werden gedesinvesteerd (ca. 18 miljoen €; zie sectie 2.2), zijn 33 activa verkocht sinds het begin van het jaar voor een totaalbedrag van ca. 73 miljoen €.

	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Zorgvastgoed			**10**
Flatel	Brussel	13/07/2026	
Parc Imstenrade (grondpositie)	Heerlen	01/07/2026	
Kantoren			**16**
Egmont I & II (naakte eigendom)	Brussel	06/07/2026	
Distributienetten			**2**
8 pubs	België	Q3 2026	
Totaal			**28**

2.2. Investeringen, opleveringen en desinvesteringen na 30 september 2026

- 1 nieuw ontwikkelingsproject in Finland

Na 30 september 2026 heeft Aedifica zich geëngageerd voor de ontwikkeling van een woonzorgcentrum in Finland voor ca. 9 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline [1] (miljoen €)	Oplevering	Huur-contract	Uitbater
Finland				**-**	**9**			
Järvenpää Tanhumaenpolku	Ontwikkeling	Järvenpää	06/10/2026	-	9	Q3 2027	15 jaar - NN	Mehiläinen
Totaal				**-**	**9**			

[1] Het bedrag in deze kolom komt overeen met het budget dat Aedifica zal financieren.

- 11 opleveringen in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje voor 112 miljoen €

Na 30 september 2026, werden acht ontwikkelingsprojecten, één uitbreidingsproject, één forward purchase en één acquisitie met opschortende voorwaarden in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje opgeleverd voor ca. 112 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering [1] (miljoen €)	Huur-contract	Uitbater
Duitsland				**20**		
Gevita Residenz	Acquisitie [2]	Lörrach	01/11/2026	20	25 jaar - NN	Argentum
Verenigd Koninkrijk [3]				**22**		
St. Joseph's	Uitbreiding	St. Helier	30/10/2026	3	WAULT 21 jaar - NNN	Emera
Acomb Manor	Forward purchase	York	16/11/2026	19	30 jaar - NNN	North Bay
Finland				**28**		
Seinäjoki Axel Mörnenkatu	Ontwikkeling	Seinäjoki	16/10/2026	4	20 jaar - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Joensuu Rastilipuntie	Ontwikkeling	Joensuu	28/10/2026	3	15 jaar - NN	Esperi
Oulu Sienikuja	Ontwikkeling	Oulu	29/10/2026	6	20 jaar - NN	Kuurojen palvelusäätiö
Kuopio Pirtinkaari	Ontwikkeling	Kuopio	16/11/2026	6	15 jaar - NN	Attendo
Seinäjoki Pikkukäpälä	Ontwikkeling	Seinäjoki	16/11/2026	6	15 jaar - NN	Attendo
Lappeenranta Ravitie	Ontwikkeling	Lappeenranta	16/11/2026	3	15 jaar - NN	Esperi
Ierland				**27**		
Limerick Cancer Centre	Ontwikkeling	Limerick	19/10/2026	27	30 jaar - NNN	UPMC & Bon Secours
Spanje				**15**		
Alicante	Ontwikkeling	Valencia	01/11/2026	15	25 jaar - NN	Vivalto
Totaal				**112**		

[1] De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.
[2] Acquisitie met opschortende voorwaarden, hoofdzakelijk van administratieve aard.
[3] Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

- 18 miljoen € aan desinvesteringen in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk

Na 30 september 2026, werden drie woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk en twee pubs in België en Nederland verkocht voor ca. 18 miljoen €.

	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Zorgvastgoed [1]			**17**
Green Acres Care Home	Leeds	08/10/2026	
Clarendon	Croydon	08/10/2026	
Les Meunières	Lunel	15/10/2026	
Distributienetten			**1**
2 pubs	België & Nederland	Q4 2026	
Totaal			**18**

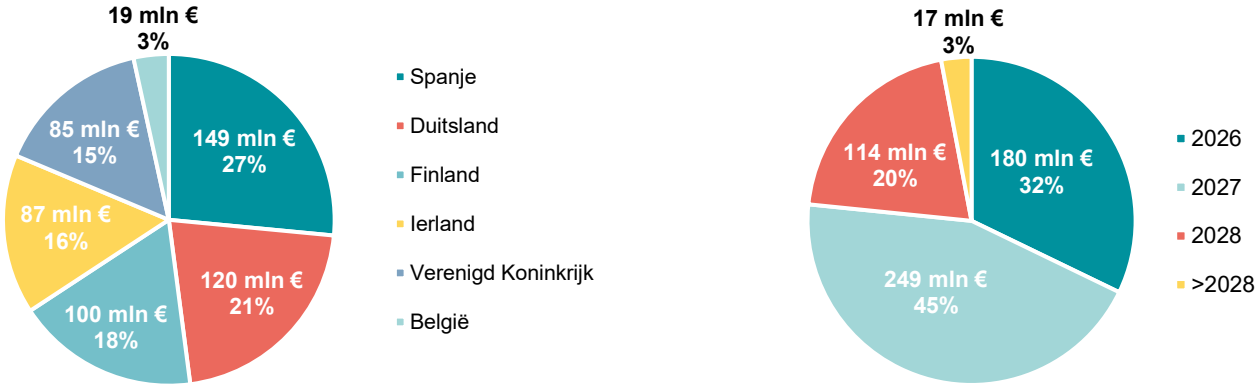
[1] Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

2.3. Investeringsprogramma op 30 september 2026

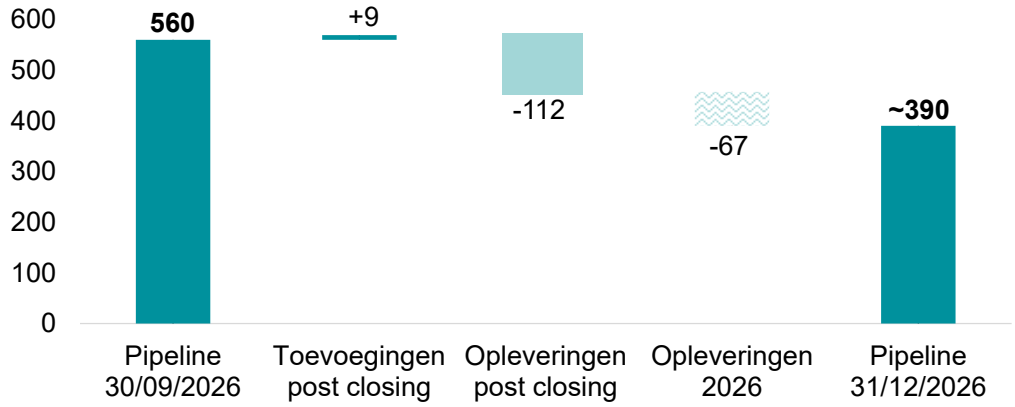
Aedifica had op 30 september 2026 een totaal **investeringsprogramma van ca. 560 miljoen €**, waarvan ca. 279 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 281 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie Bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het **initieel rendement op basis van de kostprijs** van deze projecten **bedraagt gemiddeld ca. 5,9%.**

Na de integratie van de Cofinimmo-pipeline daalde het initieel rendement op basis van de kostprijs van de toegezegde pipeline van de Groep gemiddeld van 6,5% op 31 december 2025 naar 5,8% eerder dit jaar, voornamelijk omwille van enkele eerder toegezegde Spaanse projecten. Het doel blijft om voor nieuwe ontwikkelingsprojecten te streven naar een initieel rendement op basis van de kostprijs van 6,5-7%.

Het investeringsbudget wordt als volgt opgesplitst:



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

2.4. Juridische fusie door opslorping van Cofinimmo

OPPORTUNITEIT VOOR WAARDECREATIE

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

RUILBOD WAARBIJ 80% VAN ALLE COFINIMMO-AANDELEN WERDEN VERWORVEN

Met deze strategische voordelen in het achterhoofd heeft Aedifica de basis gelegd om te verenigen met Cofinimmo d.m.v. een ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen, dat unaniem werd gesteund door de raden van bestuur van beide vennootschappen. Na het verkrijgen van de nodige goedkeuringen van Aedifica's aandeelhouders en verscheidene relevante mededingingsautoriteiten[10] in de loop van 2025, keurde de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) de transactie goed in januari 2026, op voorwaarde dat Aedifica de komende jaren voor 300 miljoen € aan Belgisch zorgvastgoed zou verkopen. Tijdens de aanvaardingsperiode van 30 januari 2026 t.e.m. 2 maart 2026 kregen de aandeelhouders van Cofinimmo 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen aangeboden voor elk Cofinimmo-aandeel dat zij inruilden. Als gevolg hiervan werden in totaal 30.312.595 Cofinimmo-aandelen aangeboden in het ruilbod, waardoor Aedifica 79,57% van de aandelen in Cofinimmo verwierf.

FUSIE DOOR OPSLORPING & SCHRAPPING VAN DE BEURSNOTERING VAN COFINIMMO

Na het succesvolle ruilbod initieerde Aedifica een fusie door opslorping van Cofinimmo, terwijl de Groep startte met het integratieproces van de teams en portefeuilles in één enkel platform. De fusie werd goedgekeurd door de buitengewone algemene vergaderingen van Aedifica en Cofinimmo op respectievelijk 12 en 30 juni 2026 en werd van kracht op 1 juli 2026 om 00:00 CEST. Als gevolg van de afronding van de juridische fusie werd de Cofinimmo-notering op Euronext geschrapt, wat geleid heeft tot de automatische inwisseling van de resterende 7.775.000 'free float' Cofinimmo-aandelen voor Aedifica-aandelen tegen een ruilverhouding van 1,1784[11]. Dit resulteerde in de uitgifte van 9.162.060 nieuwe Aedifica-aandelen (zie sectie 3.3), wat het totale aantal aandelen op 92.632.604 bracht. Alle aandelen hebben coupon nr. 37 en volgende aangehecht, die de aandeelhouder recht geven op het volledige dividend voor het boekjaar 2026.

Alle informatie met betrekking tot deze transactie is beschikbaar op de website van Aedifica.

[10] De mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland gaven hun goedkeuring en Frankrijk verleende FD-goedkeuring.

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

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

Tijdens de eerste negen maanden van 2026 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door het afsluiten van 985 miljoen € aan toegezegde langlopende bankfaciliteiten (vervroegde herfinancieringen en nieuwe financieringen) met looptijden tussen vijf en zeven jaar. Dit omvat een doorlopende, gesyndiceerde kredietfaciliteit van 620 miljoen €, gekoppeld aan duurzaamheid, met een looptijd van vijf jaar. Bovendien werd 425 miljoen € aan toegezegde bankfaciliteiten met succes verlengd met één jaar, tot 2028, 2029 of 2031.

Daarnaast gaf de Groep in november 2026 met succes een Sustainability bond van 500 miljoen € uit die de liquiditeitspositie van de Groep versterkte en de gemiddelde looptijd van de schulden verlengde. De opbrengsten zullen gebruikt worden voor de (her)financiering van milieuvriendelijke zorgactiva zoals bepaald in het Sustainable Finance Framework van de Vennootschap dat in september 2026 werd geüpdatet (zie sectie 6.2), en de herfinanciering van aanstaande schuldvervaldata.

Op 30 september 2026 bedraagt het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen 960 miljoen € (exclusief kredietoverschrijding). Dat bedrag wordt in geval van niet-verlenging integraal afgedekt door de toegezegde kredietlijnen.

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

Financiële schuld (in miljoen €) [1]	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen [2]
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	70	70	887
31/12/2027	911	690	80
31/12/2028	1.724	1.273	-
31/12/2029	563	220	-
31/12/2030	1.303	886	-
31/12/2031	1.871	992	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	297	147	-
Totale schuld op 30 september 2026	**6.834**	**4.328**	**967**

[1] Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 september 2026 (0,85441 EUR/GBP).
[2] Met inbegrip van kredietoverschrijding.

Op 30 september 2026 bedroeg de gewogen gemiddelde looptijd 3,1 jaar voor de toegezegde financiële schuld van 6.834 miljoen €. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 2.506 miljoen €. Na aftrek van de afdekking voor de kortlopende thesauriebewijzen en kredietoverschrijding bedraagt de beschikbare liquiditeit 1.540 miljoen €.

De langlopende leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 4.245 miljoen € (62% van de toegezegde kredietlijnen). Bovendien zijn alle kortlopende thesauriebewijzen (30 september 2026: 960 miljoen €) duurzaam. Dit onderstreept de wens van de Groep 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 en opnamevergoedingen) bedraagt een aantrekkelijke 1,9% (31 december 2025: 2,1%) dankzij de

bestaande renteafdekkingen en de bijdrage van kortlopende thesauriebewijzen op de opgenomen schuld.

Op 30 september 2026 is de financiële schuld voor 90,2% afgedekt tegen renterisico's, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het notioneel bedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekking is 3,1 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 30 september 2026 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,1%.

3.2. Kredietrating

In oktober 2026 kondigde Moody's Ratings aan dat het Aedifica voor het eerst een **A3 kredietrating met stabiele vooruitzichten** toekende. Ook Aedifica's senior ongedekte schuldbewijzen met een totale waarde van 1.500 miljoen € kregen een A3 rating toegekend.

De A3 kredietrating weerspiegelt Aedifica's toonaangevende positie als beursgenoteerd Europees zorgvastgoedplatform. Moody's stelt dat deze rating een weerspiegeling is van Aedifica's sterke bezettingsgraad, lange huurovereenkomsten, zeer voorspelbare huurinkomsten, een gedisciplineerd financieel beleid en een gevestigde toegang tot financiering. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de verwachting dat de Groep de komende 12 tot 18 maanden robuuste bedrijfsresultaten zal blijven behalen, terwijl het haar huidige financiële beleid blijft handhaven, ondersteund door kwalitatieve activa, gedisciplineerde kapitaaluitgaven en een sterke zichtbaarheid van de kasstroom.

In juli 2026 herbevestigde S&P Global Aedifica's BBB+ langetermijn- en A-2 kortetermijnrating, met behoud van stabiele vooruitzichten.

Aedifica's kredietratingrapport is beschikbaar op onze website.

3.3. Eigen vermogen

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

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

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

4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 september 2026

4.1. Portefeuille op 30 september 2026

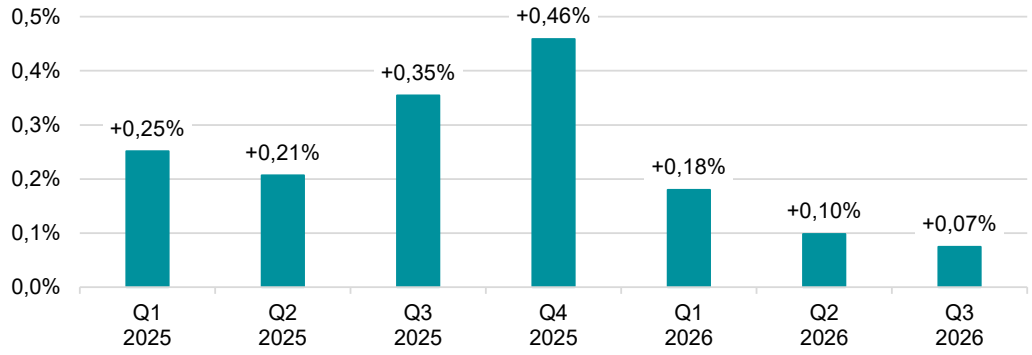
Tijdens de eerste negen maanden van 2026 steeg de **reële waarde van Aedifica's vastgoedportefeuille***[12] met ca. 6.302 miljoen €, van 6.285 miljoen € tot 12.587 miljoen €. Deze waarde van 12.587 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop* (12.221 miljoen €) en de ontwikkelingsprojecten (366 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk het gevolg van het succesvolle ruilbod op Cofinimmo en opgeleverde ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.1 hierboven) en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+30,7 miljoen € of +0,5% over de eerste negen maanden). De variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie[13], zoals door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld, wordt als volgt[14] opgesplitst:

Zorgvastgoed: +40,0 miljoen €
- België: -1,2 miljoen €
- Duitsland: -0,9 miljoen €
- Nederland: +17,9 miljoen €
- Verenigd Koninkrijk: +24,1 miljoen €
- Finland: -2,9 miljoen €
- Ierland: +1,5 miljoen €
- Spanje: +3,7 miljoen €
- Frankrijk: -2,7 miljoen €
- Italië: +0,4 miljoen €

Kantoren: -7,5 miljoen €

Distributienetten: -1,7 miljoen €

Na vier opeenvolgende kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2025 en rekening houdend met alle segmenten van de voormalige Cofinimmo-portefeuille, bleven de waarderingen door de deskundigen van vastgoedbeleggingen in exploitatie positief en stegen ze met 0,07% in Q3 en 0,43% YTD (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met eventuele wisselkoerseffecten)[15]. De meest aanzienlijke stijgingen van de portefeuillewaardering werden genoteerd in het Verenigd Koninkrijk, Nederland en Spanje. Deze stijgingen waren voornamelijk het gevolg van de indexering van de huurgelden en een verbeterde huurdekking, wat een positief effect had op de reële waarde.



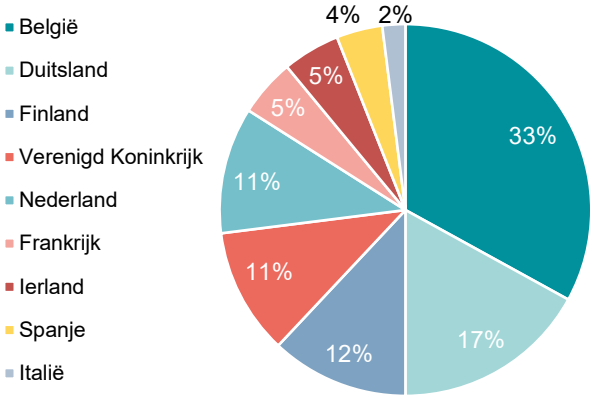
Evolutie van expertwaarderingen per kwartaal bij ongewijzigde portefeuille (in %)

[12] Zie tabel in bijlage 4.1 'Vastgoedbeleggingen'.

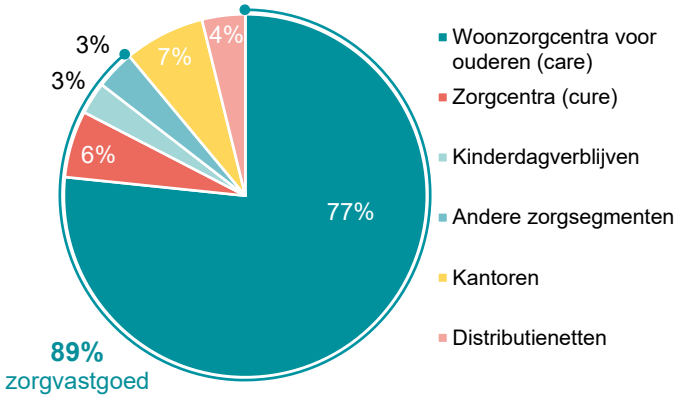
[13] Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop*.

[14] De reële waarde van de vastgoedactiva gebruikt bij Cofinimmo's opname in de consolidatiekring komt overeen met de reële waarden bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op het einde van het 1ste kwartaal van 2026. Bijgevolg werd voor de vastgoedportefeuille van Cofinimmo geen aanvullende wijziging in de reële waarde opgenomen tussen de acquisitiedatum (d.i. de datum van de controleoverdracht) en het einde van het 1ste kwartaal van 2026.

[15] Alhoewel de Cofinimmo-portefeuille op 10 maart in de consolidatiekring werd opgenomen, zijn de activa sinds Q1 2026 opgenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.



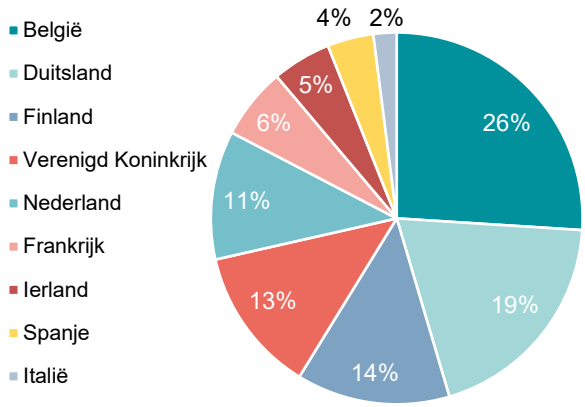
Geografische spreiding van de totale portefeuille [16]
(in reële waarde)



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

Op 30 september 2026 telt Aedifica's **totale portefeuille** (zorgvastgoed, kantoren en distributienetten inbegrepen) 1.721 locaties, met een totale oppervlakte van ca. 4.656.400 m² en een **globale bezettingsgraad** van 99,2% (berekend overeenkomstig de EPRA-methode). De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de portefeuille van de Vennootschap bedraagt 15 jaar.

Het **zorgsegment** van Aedifica's vastgoedportefeuille telt 930 zorglocaties met een totale capaciteit van 67.700 bewoners en bijna 13.000 kinderen, en een totale oppervlakte van ca. 4.128.500 m². De zorgvastgoedportefeuille heeft een **globale bezettingsgraad** van 99,7% (berekend volgens de EPRA-methode). De **WAULT** van de zorgvastgoedportefeuille van de Vennootschap bedraagt 16 jaar.



Geografische spreiding van de zorgvastgoedportefeuille [17]
(in reële waarde)

[16] Vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop*, exclusief het gebruiksrecht van grondposities (12.142 miljoen €).
[17] Zorgvastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief activa bestemd voor verkoop*, exclusief het gebruiksrecht van grondposities (10.801 miljoen €).

4.2. Brutorendement per type & land

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

Situatie op 30 september 2026	Aantal locaties	Reële waarde (x 1.000 €)	Jaarlijkse contractuele huurgelden (x €1.000)	Bruto-rendementen[1] (%)
Zorgvastgoed	**930**	**10.801.406**	**654.527**	**6,1%**
België	159	2.768.180	168.427	6,1%
Duitsland	156	2.078.720	118.429	5,7%
Nederland	112	1.218.120	77.655	6,4%
Verenigd Koninkrijk [2]	118	1.388.960	89.934	6,5%
Finland	256	1.468.570	87.666	6,0%
Ierland	30	550.355	31.769	5,8%
Spanje	38	448.641	24.739	5,5%
Frankrijk	53	663.110	43.558	6,6%
Italië	8	216.750	12.349	5,7%
Kantoren	**23**	**872.751**	**55.325**	**6,3%**
Distributienetten	**768**	**467.736**	**34.491**	**7,4%**
Vastgoedbeleggingen in exploitatie [3]	**1721**	**12.141.893**	**744.343**	**6,1%**
Ontwikkelingsprojecten [4]	-	366.014	-	-
Gebruiksrecht van gronden	-	79.274	-	-
Vastgoedbeleggingen [3]	**-**	**12.587.181**	**-**	**-**

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

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

[2] Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 30 september 2026 (0,85441 EUR/GBP).

[3] Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

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

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

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

4.3. Geconsolideerde resultaten[18]

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/09/2026	30/09/2025
Huurinkomsten	476.665	271.791
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	340	0
Met verhuur verbonden kosten	265	-436
Nettohuurresultaat	477.270	271.355
Operationele kosten*	-62.379	-35.551
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	414.891	235.804
Exploitatiemarge (%)*	*86,9%*	*86,9%*
Financieel resultaat exclusief variaties in de reële waarde*	-60.536	-41.030
Belastingen	-13.534	-8.323
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. EPRA Earnings	11	-191
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-20.869	-435
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	**319.963**	**185.825**
Noemer (IAS 33)	77.610.913	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	**4,12**	**3,91**
EPRA Earnings*	319.963	185.825
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	50.473	-10.508
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	33.162	47.921
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.269	-11.485
Belasting op resultaat op verkopen	0	0
Afschrijving van goodwill, afschrijving PPA en badwill	300.506	0
Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	-7.156	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-20.069	-17.409
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-3.297	-162
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	6.189	-66
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat (aandeelhouders van de groep)	**681.040**	**194.116**
Noemer (IAS 33)	77.610.913	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	**8,78**	**4,08**

Na de overname van Cofinimmo op 10 maart omvat de geconsolideerde resultatenrekening nu 205 dagen waarin Cofinimmo heeft bijgedragen aan de resultaten van de Groep over de eerste negen maanden van het jaar.

In het kader van deze overname werden bepaalde balansposten van Cofinimmo, voornamelijk financiële schulden (+86,6 miljoen €) en vorderingen van financiële leaseovereenkomsten (+30,5 miljoen €), herberekend tegen reële waarde als onderdeel van de toerekening van de aankoopprijs ('PPA') die bij de overname werd uitgevoerd. Het verschil tussen de netto-eigenvermogenswaarde na PPA-aanpassingen en de reële waarde van de op overnamedatum uitgegeven Aedifica-aandelen leidde tot de opname van een winst uit voordelige verwerving ('badwill') ten belope van 316,1 miljoen €, die volledig in de resultatenrekening op overnamedatum werd opgenomen. De PPA-aanpassingen m.b.t. de herberekende balansposten zullen vervolgens worden afgeschreven over de resterende looptijd van de onderliggende instrumenten, in overeenstemming met de gebruikelijke boekhoudkundige principes die worden toegepast op financiële schulden en vorderingen van financiële leaseovereenkomsten (15,6 miljoen € in de eerste negen maanden van 2026). Deze elementen hebben geen monetaire impact.

[18] De geconsolideerde resultatenrekening dekt een periode van negen maanden, van 1 januari 2026 tot en met 30 september 2026. Acquisities werden geboekt op datum van de effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende impact op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de eerste negen maanden van het boekjaar 2026 (1 januari 2026 – 30 september 2026) bedroeg 476,7 miljoen €, een stijging met ca. 75% ten opzichte van de omzet van 271,8 miljoen € op 30 september 2025.

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2026.01 - 2026.03	2026.04 - 2026.06	2026.07 - 2026.09	2026.01 - 2026.09	2025.01 - 2025.09	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* [1]	Var. (%) [2]
Zorgvastgoed	**108.371**	**157.920**	**163.409**	**429.700**	**271.791**	**+2,2%**	**58,1%**
België	24.053	41.231	42.954	108.238	54.584	+2,2%	98,3%
Duitsland	19.834	29.257	29.158	78.249	48.382	+1,8%	61,7%
Nederland	12.741	18.774	19.153	50.668	30.709	+4,9%	65,0%
Verenigd Koninkrijk	21.842	21.150	23.811	66.803	67.871 [3]	+4,6%	-1,6%
Finland	18.322	20.100	20.552	58.974	52.122	+0,6%	13,1%
Ierland	6.475	7.729	7.788	21.992	17.827	+2,3%	23,4%
Spanje	1.683	5.812	6.042	13.537	296	+3,4%	4.473,3%
Frankrijk	2.659	10.877	10.881	24.417	-	+0,4%	-
Italië	762	2.990	3.070	6.822	-	-0,7%	-
Kantoren	**2.965**	**12.413**	**12.422**	**27.800**	**-**	**-0,6%**	**-**
Distributienetten	**2.101**	**8.543**	**8.521**	**19.165**	**-**	**+2,7%**	**-**
Totaal	**113.437**	**178.876**	**184.352**	**476.665**	**271.791**	**+2,0%**	**75,4%**

[1] De variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven. Vanwege vergelijkingsdoeleinden bij ongewijzigde portefeuille, wordt ervan uitgegaan dat de consolidatie zowel in 2025 als in 2026 over de volledige negen maanden plaatsvindt (d.w.z. zonder pro rata-aanpassing).
[2] De variatie wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven. Waarden voor segmenten en landen die in de eerste negen maanden van 2025 geen deel uitmaakten van Aedifica's portefeuille, zijn niet opgenomen.
[3] De eerste negen maanden van 2025 omvatten eenmalige, niet-recurrente voorwaardelijke huurgelden.

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

De 2,0% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +1,9% indexering van huurgelden, +0,3% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en -0,2% wisselkoersschommelingen. De historische inhaalbetaling van voorwaardelijke huurgelden ontvangen in 2025 wordt niet opgenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.

Rekening houdend met de **terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren** (0,3 miljoen €) en de met **verhuur verbonden kosten** (0,3 miljoen €), die positief uitvallen door de terugdraaiing van waardeverminderingen uit het verleden, bedraagt het **nettohuurresultaat** 477,3 miljoen € (+76% ten opzichte van 30 september 2025).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 477,7 miljoen € (30 september 2025: 271,8 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 456,7 miljoen € (30 september 2025: 262,7 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 95,7% (30 september 2025: 96,8%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 41,6 miljoen € (30 september 2025: 26,4 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, is het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 76% gestegen tot 414,9 miljoen € (30 september 2025: 235,8 miljoen €). Dit impliceert een **exploitatiemarge*** van 86,9% (30 september 2025: 86,9%). Bij toepassing van een andere berekeningsmethode om een meer genormaliseerde resultatenrekening te

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

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de afdekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 58,1 miljoen € (30 september 2025: 37,9 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de afdekkingsinstrumenten tegen hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financieel resultaat vóór variaties in de reële waarde*** tot een nettolast van 60,5 miljoen € (30 september 2025: 41,0 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, belasting op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (30 september 2026: last van 13,5 miljoen €; 30 september 2025: last van 8,3 miljoen €) voornamelijk de belasting op het resultaat van geconsolideerde dochtervennootschappen, de belasting op de winst die buiten België werd gemaakt en de Belgische belasting op Aedifica's niet-aftrekbare uitgaven. Aedifica geniet een REIT-regime in België, het Verenigd Koninkrijk, Spanje en Frankrijk. De uitkering van het intra-groepsdividend van de UK REIT en de gerelateerde roerende voorheffing zal naar verwachting plaatsvinden in het laatste kwartaal van het jaar.

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

Minderheidsbelangen omvatten voornamelijk de minderheidsaandeelhouders van Cofinimmo NV t.e.m. 30 juni 2026 en zijn afgenomen na de fusie en de schrapping van de beursnotering van Cofinimmo op 1 juli 2026.

De **EPRA Earnings*** (zie Bijlage 4.6.1) bedroegen 320,0 miljoen € (30 september 2025: 185,8 miljoen €), ofwel 4,12 € per aandeel (30 september 2025: 3,91 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen tijdens de periode en rekening houdend met het grotere aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van 10 maart 2026 en 1 juli 2026. De onderstaande tabel geeft de evolutie van het gewogen gemiddelde aantal aandelen in de loop van 2026 weer, rekening houdend met de kapitaalverhoging van 10 maart en diegene van 1 juli in verband met de fusie door opslorping van Cofinimmo.

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

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

[1] Deze tabel geeft een vooruitblik vanaf het 4e kwartaal van 2026.

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

- Over de eerste negen maanden van 2026 vertoont de **gecombineerde variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten**[19] een stijging met 33,2 miljoen € over de periode (30 september 2025: een stijging met 47,9 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica afdekkingen op lange termijn gesloten waarbij schulden met een variabele rentevoet kunnen worden omgezet in schulden met een vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie in de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 september 2026 vertegenwoordigt een resultaat van 50,5 miljoen € (30 september 2025: een last van 10,5 miljoen €).
- Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (30 september 2026: winst van 1,3 miljoen €; 30 september 2025: verlies van 11,5 miljoen €, dat voornamelijk betrekking had op de verkoop van de Zweedse portefeuille) wordt hier eveneens opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 20,1 miljoen € op 30 september 2026, tegenover een last van 17,4 miljoen € op 30 september 2025) vloeien voort uit de boeking tegen reële waarde van gebouwen in het buitenland overeenkomstig IAS 40.
- **Afschrijving van goodwill, afschrijving PPA en badwill** (opbrengst van 300,5 miljoen € op 30 september 2026).
- De **aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten** als gevolg van de integratie van Cofinimmo en de daarmee samenhangende kosten ten bedrage van 7,2 miljoen €.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 681,0 miljoen € (30 september 2025: 194,1 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 8,78 € (30 september 2025: 4,08 €).

4.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

Op 30 september 2026 bedraagt de nettoactiefwaarde (NAV) per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 78,93 € (31 december 2025: 77,05 € per aandeel[20]). De nettoactiefwaarde per aandeel volgens IFRS (IFRS NAV) wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op de afsluitingsdatum.

Aantal aandelen	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
Aantal beursgenoteerde aandelen	92.632.604	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	104	855	855
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	92.632.500	47.549.264	47.549.264
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (IAS 33)	77.610.913	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten [21]	92.632.604	47.550.119	47.550.119

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

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

[21] Gebaseerd op het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

5. Vooruitzichten en dividend

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

Ondanks de volatiele macro-economische context door hoge inflatie, stijgende rentetarieven en de huidige geopolitieke situatie, heeft Aedifica opnieuw solide resultaten behaald over het kwartaal. Dankzij deze resultaten kan de raad van bestuur van Aedifica de vooruitzichten voor 2026 herhalen. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten voor het boekjaar 2026 geraamd op 656 miljoen €, wat resulteert in 436 miljoen € aan EPRA Earnings* of 5,35 € per aandeel. Daarnaast herbevestigt de Raad de richtlijn van het brutodividend van 4,20 € per aandeel, betaalbaar in mei 2027.

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

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

Na negen maanden liggen de EPRA Earnings* licht boven het vooropgestelde budget.

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

6. Duurzaamheid

6.1. Aedifica verbetert verder zijn GRESB-score

Duurzaam ondernemen zit diep verankerd in het DNA van Aedifica. Om haar ambities op het gebied van duurzaamheid op de lange termijn te ondersteunen, heeft de Groep een traject uitgestippeld om de uitstoot van broeikasgassen tot netto nul terug te brengen, met als doel om tegen 2050 een netto-nuluitstoot in de portefeuille te realiseren. Deze routekaart stelt Aedifica in staat om gerichte maatregelen te nemen om haar duurzaamheidsdoelstellingen te verwezenlijken en tegelijkertijd waarde te creëren voor bewoners, uitbaters, gemeenschappen en beleggers. In 2025 daalde de netto-energieverbruiksintensiteit van de portefeuille met 4% tot 148 kWh/m². Dit zet de Vennootschap op koers om het streefcijfer van 130 kWh/m² in 2030 te behalen.

Aedifica's inspanningen met betrekking tot duurzaamheid werpen vruchten af, zo blijkt uit de ratings die in 2026 werden behaald.

Bij haar zevende deelname aan GRESB[22] behaalde Aedifica de score van 79,3/100 voor het referentiejaar 2025. In vergelijking met de score van 75,4/100 van vorig jaar heeft Aedifica een sterke verbetering laten zien. Tegelijkertijd is het algemene GRESB-gemiddelde met 1,9 punten gestegen tot 80,9/100. De vooruitgang van de Groep is een weerspiegeling van haar sterk engagement op het vlak van duurzaamheid en waardecreatie op lange termijn.

Aedifica behield ook haar ‘AAA’ MSCI ESG-rating en heeft een Sustainalytics ESG Risk Rating van 13,2 (Low Risk).

Daarnaast werd Aedifica’s rapportering over haar duurzaamheidsinspanningen van 2025 (gepubliceerd in het Jaarlijks Verslag van maart 2026 en het Milieugegevensrapport van juni 2026) voor het zevende jaar op rij bekroond met de ‘EPRA sBPR Gold Award’.

Raadpleeg Aedifica’s website om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

6.2. Sustainable Finance Framework

Aedifica heeft in 2020 een Sustainable Finance Framework ontwikkeld om specifieke financiering aan te trekken voor de (her)financiering van activa en/of investeringen en ter ondersteuning van haar duurzaamheidsstrategie en -engagementen. In september 2026 hernieuwde Aedifica haar Sustainable Finance Framework. Het kreeg een SQS2 (very good) Sustainability Quality Score toegekend door Moody’s Ratings in een Second Party Opinion, wat de kwaliteit en relevantie van het framework benadrukt.

Aedifica’s Sustainable Finance Framework en Second Party Opinion zijn beschikbaar op onze website.

[22] 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.

7. Financiële kalender[23]

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

8. Corporate governance

Op 18 november 2026 keurde de raad van bestuur de verhuizing van het Aedifica's hoofdkantoor goed. Bijgevolg werd het officiële adres van de Vennootschap Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel.



Sinnehiem in Haulerwijk (Nederland)
Woonzorgcentrum verworven in juli 2026



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

[23] Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een vastgoedportefeuille opgebouwd met een totale waarde van ca. 12,6 miljard € in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Spanje, Frankrijk en Italië.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) 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. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 17 november 2026 ca. 6,1 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



Lynn Nachtergaele
Group Investor Relations Manager

T +32 2 626 07 70
lynn.nachtergaele@aedifica.eu

www.aedifica.eu

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening[24]

(x 1.000 €)		30/09/2026	30/09/2025
I.	Huurinkomsten	476.665	271.791
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	340	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	265	-436
Nettohuurresultaat		**477.270**	**271.355**
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	55	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20.173	7.671
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-75	0
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-20.237	-7.678
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	524	444
Vastgoedresultaat		**477.710**	**271.792**
IX.	Technische kosten	-5.065	-2.016
X.	Commerciële kosten	-2.515	0
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-990	-35
XII.	Beheerkosten vastgoed	-10.828	-5.566
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1.644	-1.437
Vastgoedkosten		**-21.042**	**-9.054**
Operationeel vastgoedresultaat		**456.668**	**262.738**
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-41.578	-26.387
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-199	-547
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		**414.891**	**235.804**
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.269	-11.485
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	33.162	47.921
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	293.350	0
Operationeel resultaat		**742.672**	**272.240**
XX.	Financiële opbrengsten	6.593	1.112
XXI.	Netto-interestkosten	-58.103	-37.927
XXII.	Andere financiële kosten	-9.026	-4.215
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	50.473	-10.508
Financieel resultaat		**-10.063**	**-51.538**
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-3.286	-353
Resultaat voor belastingen		**729.323**	**220.349**
XXV.	Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	-33.609	-25.468
XXVI.	Exit taks	6	-264
Belastingen		**-33.603**	**-25.732**
Nettoresultaat		**695.720**	**194.617**
Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen	14.680	501
	Aandeelhouders van de groep	**681.040**	**194.116**
Gewoon resultaat per aandeel (€)		8,78	4,08
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		8,78	4,08

[24] De voornaamste reden voor de variaties in de geconsolideerde resultatenrekening is de integratie van Cofinimmo.

2. Geconsolideerde balans[25]

ACTIVA (x 1.000 €)		30/09/2026	31/12/2025
I.	**Vaste activa**		
A.	Goodwill	59.748	59.748
B.	Immateriële vaste activa	1.599	589
C.	Vastgoedbeleggingen	12.541.814	6.215.599
D.	Andere materiële vaste activa	5.682	3.461
E.	Financiële vaste activa	152.293	40.912
F.	Vorderingen financiële leasing	187.222	0
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H.	Uitgestelde belastingen - activa	11.464	883
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	34.038	22.049
Totaal vaste activa		**12.993.860**	**6.343.241**
II.	**Vlottende activa**		
A.	Activa bestemd voor verkoop	45.367	69.622
B.	Financiële vlottende activa	3.427	0
C.	Vorderingen financiële leasing	5.008	0
D.	Handelsvorderingen	70.551	17.469
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.020	9.074
F.	Kas en kasequivalenten	42.989	21.952
G.	Overlopende rekeningen actief	41.266	15.765
Totaal vlottende activa		**230.628**	**133.882**
TOTAAL ACTIVA		**13.224.488**	**6.477.123**

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

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA (x 1.000 €)	30/09/2026	31/12/2025
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		
A. Kapitaal	2.362.654	1.203.638
B. Uitgiftepremies	3.769.669	1.719.001
C. Reserves	497.716	496.627
a. Wettelijke reserve	*0*	*0*
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	*452.248*	*398.579*
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*1.959*	*1.234*
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	*94.702*	*44.949*
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	*185*	*82*
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	*14.758*	*-4.730*
h. Reserve voor eigen aandelen	*635*	*-49*
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioensregelingen	*-363*	*-363*
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	*-168.758*	*-84.884*
m. Andere reserves	*1.418*	*0*
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	*95.413*	*135.817*
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode	*5.519*	*5.992*
D. Nettoresultaat van het boekjaar	681.040	244.434
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**7.311.079**	**3.663.700**
II. Minderheidsbelangen	**83.841**	**5.605**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**7.394.920**	**3.669.305**
PASSIVA		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	26.755	0
B. Langlopende financiële schulden	3.630.196	1.933.720
a. Kredietinstellingen	1.895.851	1.142.383
c. Andere	1.734.345	791.337
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	133.914	95.577
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	6.136	6.963
b. Andere	127.778	88.614
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	248.068	159.603
Totaal langlopende verplichtingen	**4.038.933**	**2.188.900**
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	1.581.990	551.287
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	501.490	67.287
c. Andere	1.080.500	484.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	4.363	3.191
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
b. Andere	4.363	3.191
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	160.903	47.434
a. Exit taks	55	82
b. Andere	160.848	47.352
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	43.379	17.006
Totaal kortlopende verplichtingen	**1.790.635**	**618.918**
TOTAAL PASSIVA	**5.829.568**	**2.807.818**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	**13.224.488**	**6.477.123**

3. Overzicht van het investeringsprogramma

Investeringsprogramma (in miljoen €) [1]	Exploitant	Huidig budget	Invest. op 30/09/2026	Toekomstige invest.
Projecten in uitvoering		**487**	**279**	**208**
Oplevering 2026		**122**	**111**	**11**
BE		**2**	**1**	**2**
Belsele	Orelia	2	1	2
DE		**5**	**5**	**0**
Am Parnassturm	Vitanas	5	5	0
UK		**19**	**19**	**1**
The Mount	Hamberley Care Homes	16	15	1
St. Joseph's [2]	Emera	3	3	0
FI		**40**	**33**	**7**
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	28	23	5
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	2	2	1
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	10	9	1
IE		**27**	**26**	**1**
Limerick cancer centre [2]	UPMC & Bon Secours	27	26	1
ES		**28**	**28**	**0**
Alicante [2]	Vivalto	15	15	0
Castellón de la Plana	Vivalto	13	13	0
Oplevering 2027		**234**	**118**	**116**
DE		**73**	**53**	**20**
North Rhine-Westphalia	Compassio	44	38	6
Seniorenquartier Gummersbach [3]	Specht Gruppe	29	14	14
UK		**13**	**6**	**7**
Lavender Villa	Emera	7	2	5
Ashurst Park	Bondcare	6	3	3
FI		**60**	**24**	**36**
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	55	21	34
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	5	3	2
IE		**61**	**10**	**51**
Crumlin	Bartra Healthcare	36	4	31
Kilcoole	Muskerry	25	5	19
ES		**28**	**26**	**3**
Oviedo	Amavir	14	12	2
Santa Cruz de Tenerife	Domus Vi	14	14	1
Oplevering 2028		**114**	**50**	**64**
DE		**22**	**2**	**20**
Stadtlohn [3]	Specht Gruppe	22	2	20
ES		**92**	**48**	**44**
Córdoba	Amavir	17	12	6
Gandía	Novaedat	13	2	11
Ourense	Domus Vi	13	11	3
Palma de Mallorca	Emera	21	18	3
Salamanca Raimundo	Neurocare Home	13	1	12
Sevilla	Reifs	15	4	11
Oplevering 2030		**17**	**1**	**16**
BE		**17**	**1**	**16**
Coham	Clariane	17	1	16
Forward purchases & acquisities met opschortende voorwaarden		**73**	**0**	**73**
Oplevering 2026		**58**	**0**	**58**
DE		**20**	**0**	**20**
Gevita Residenz [2]	Argentum	20	0	20
UK		**38**	**0**	**38**
Bowburn Manor	North Bay	19	0	19
Acomb Manor [2]	North Bay	19	0	19
Oplevering 2027		**15**	**0**	**15**
UK		**15**	**0**	**15**
Homefield	Emera	15	0	15
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 30/09/2026		**560**	**279**	**281**

[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 2026 (0,85441 EUR/GBP).
[2] Dit project werd reeds opgeleverd na 30 september 2026 (zie sectie 2.2).
[3] Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze vaak al beperkte huurinkomsten, met name op reeds verworven gronden. Daarom werd hun waarde niet meer opgenomen in de tabel hierboven. Dit verklaart waarom de geraamde investeringswaarden verschillen van diegene eerder vermeld.

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

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatiemaatstaven 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 prestatiemaatstaven 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 prestatiemaatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatiemaatstaven 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 €)	30/09/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	12.096.526	6.022.722
+ Activa bestemd voor verkoop	45.367	69.622
+ Gebruiksrechten van gronden	79.274	78.920
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	**12.221.167**	**6.171.264**
+ Ontwikkelingsprojecten [1]	366.014	113.957
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	**12.587.181**	**6.285.221**

[1] De grondreserve (36.800 k€) wordt niet langer als afzonderlijke categorie weergegeven, maar valt nu onder 'ontwikkelingsprojecten'. Ook de weergave van de cijfers voor 2025 (grondreserve: 11.606 k€) is aangepast om de vergelijkbaarheid te vergemakkelijken.

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 €)[1]	01/01/2026 - 30/09/2026	01/01/2025 - 30/09/2025
Huurinkomsten	542.766	531.901
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-14.482	-14.094
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	**528.284**	**517.807**

[1] Voor vergelijkingsdoeleinden wordt aangenomen dat zowel in 2025 als in 2026 een volledige consolidatie van negen maanden plaatsvond (d.w.z. geen prorata aanpassing).

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 en opnamevergoedingen om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatiemaatstaven worden echter niet gedefinieerd door IFRS. 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 en opnamevergoedingen gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld.

(x 1.000 €)	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	4.514.711	2.459.590
XXI. Netto-interestkosten	-58.103	-50.236
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	0
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.375	1.593
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-75.845	-48.643
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	**1,7%**	**2,0%**
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-6.057	-3.902
Opnamevergoedingen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-81	0
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen en opnamevergoedingen, in %) (c)	-84.052	-52.545
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen en opnamevergoedingen) (c)/(a)	**1,9%**	**2,1%**

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 rentebetalingsverplichtingen gelinkt aan de schuldfinanciering. De ratio moet ten minste gelijk zijn aan 2,0x. De rentedekkingsratio* wordt berekend op basis van het 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening en met inbegrip van de renteinkomsten uit financiële leases uit lijn XX) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van twaalf maanden.

(x 1.000 €)	**01/10/2025 - 30/09/2026**	**01/01/2025 - 31/12/2025**
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM)[1]	624.745	312.073
XXI. Netto-interestkosten (TTM)[1]	-83.976	-50.236
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	**7,4**	**6,2**

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

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

(x 1.000 €)	**30/09/2026**	**31/12/2025**
Langlopende en kortlopende financiële schulden	5.212.186	2.485.007
- Kas en kasequivalenten	-42.989	-21.952
Netto schuld (IFRS)	**5.169.197**	**2.463.055**
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (TTM) [1]	**624.745**	**312.073**
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) [1]	3.307	2.508
EBITDA (IFRS)	**628.052**	**314.581**
Netto schuld / EBITDA	**8,2**	**7,8**

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

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

4.6. 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:

4.6.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/09/2026	30/09/2025
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	**681.040**	**194.116**
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen, omvatten niet:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-33.162	-47.921
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.269	11.485
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Afschrijving van goodwill, afschrijving van PPA en badwill	-300.506	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en close-out-kosten	-50.473	10.508
(vii) Kosten en interesten m.b.t. 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	7.156	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	20.069	17.409
(xi) EPRA-correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	3.297	162
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-6.189	66
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	**319.963**	**185.825**
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	77.610.913	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	**4,12**	**3,91**
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	**4,12**	**3,91**

4.6.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 september 2026	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	**7.311.079**	**7.311.079**	**7.311.079**
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	**78,93**	**78,93**	**78,93**
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogensinstrumenten	**7.311.079**	**7.311.079**	**7.311.079**
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de ontwikkelingsprojecten in aanbouw (als IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-8.092	-8.092	-8.092
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	**7.302.987**	**7.302.987**	**7.302.987**
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	236.589	236.589	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-143.014	-143.014	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	16.788	16.788	16.788
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-76.536	-76.536
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.599	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			124.238
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	657.886	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	**8.071.235**	**7.335.215**	**7.367.477**
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	92.632.604	92.632.604	92.632.604
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	**87,13**	**79,19**	**79,53**

(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	7.528.587	60%	100%

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

(x 1.000 €)	**Reële waarde**	**% van totale portefeuille**	**% van uitgestelde belastingen uitgesloten**
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.639.155	59%	100%

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

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	30/09/2026												
	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributienetten	TOTAAL
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal			
Vastgoedbeleggingen – in volle eigendom	2.802.817	2.156.630	1.218.120	1.386.257	1.532.900	585.945	528.129	659.760	216.750	11.087.308	901.000	474.232	12.462.540
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	-	-	-	42.017	-	-	-	3.350	-	45.367	-	-	45.367
Min: Ontwikkelingsprojecten	-34.637	-77.910	-	-39.314	-64.330	-35.590	-79.488	-	-	-331.269	-28.249	-6.496	-366.014
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	**2.768.180**	**2.078.720**	**1.218.120**	**1.388.960**	**1.468.570**	**550.355**	**448.641**	**663.110**	**216.750**	**10.801.406**	**872.751**	**467.736**	**12.141.893**
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	69.396	145.522	128.535	92.774	32.607	55.516	11.125	46.837	4.335	586.647	21.819	49.420	657.886
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	**2.837.576**	**2.224.242**	**1.346.655**	**1.481.734**	**1.501.177**	**605.871**	**459.766**	**709.947**	**221.085**	**11.388.053**	**894.570**	**517.156**	**12.799.779**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	167.716	118.361	77.420	88.537	87.540	31.769	21.174	43.558	12.349	648.426	52.001	34.491	734.918
Vastgoedkosten [1]	-2.588	-7.895	-5.939	-2.882	-1.164	-705	-999	-642	-669	-23.483	-3.875	-2.597	-29.955
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	**165.128**	**110.467**	**71.481**	**85.655**	**86.376**	**31.064**	**20.175**	**42.916**	**11.680**	**624.943**	**48.126**	**31.894**	**704.963**
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	711	68	235	1.397	127	-	3.564	-	-	6.101	3.324	-	9.425
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	**165.839**	**110.534**	**71.716**	**87.052**	**86.502**	**31.064**	**23.740**	**42.916**	**11.680**	**631.044**	**51.450**	**31.894**	**714.388**
EPRA NIY (in %)	**5,8%**	**5,0%**	**5,3%**	**5,8%**	**5,8%**	**5,1%**	**4,4%**	**6,0%**	**5,3%**	**5,5%**	**5,4%**	**6,2%**	**5,5%**
EPRA Topped-up NIY (in %)	**5,8%**	**5,0%**	**5,3%**	**5,9%**	**5,8%**	**5,1%**	**5,2%**	**6,0%**	**5,3%**	**5,5%**	**5,8%**	**6,2%**	**5,6%**

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

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

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

4.6.4. EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens *x 1.000 €*	30/09/2026 Brutohuur-inkomsten [2]	Nettohuur-inkomsten [3]	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden [4]	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Zorgvastgoed	**426.661**	**409.044**	**4.095.773**	**4.107.319**	**2.092**	**656.786**	**0,3%**
België	107.906	105.889	1.056.087	1.056.087	-	162.266	0,0%
Duitsland	78.259	72.109	995.459	995.459	1.187	120.725	1,0%
Nederland	50.655	46.808	545.080	545.080	234	78.465	0,3%
Verenigd Koninkrijk	64.338	62.174	330.159	340.260	-	96.080	0,0%
Finland	59.004	57.657	393.580	393.580	391	85.228	0,5%
Ierland	21.992	21.451	147.993	147.993	-	30.277	0,0%
Spanje	13.537	13.028	247.819	249.264	-	27.175	0,0%
Frankrijk	24.148	23.685	303.722	303.722	280	44.221	0,6%
Italië	6.822	6.243	75.873	75.873	-	12.349	0,0%
Kantoren	**28.114**	**26.550**	**248.336**	**248.336**	**3.987**	**54.102**	**7,4%**
Distributienetten	**19.101**	**17.693**	**240.308**	**279.502**	**47**	**30.805**	**0,2%**
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	**473.876**	**453.287**	**4.584.417**	**4.635.157**	**6.127**	**741.693**	**0,8%**
Reconciliatie met geconsolideerde resultatenrekening							
Vastgoed verkocht in 2026	637	629					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.527	2.528					
Ontwikkelingsprojecten	231	225					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	**477.270**	**456.668**					

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

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

[3] De huidige huurprijs op de afsluitingsdatum plus de toekomstige huurprijs op huurovereenkomsten die op 30 september 2026 werden ondertekend.

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens *x 1.000 €*	30/09/2025 Brutohuur-inkomsten [1]	Nettohuur-inkomsten [2]	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden [3]	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
Zorgvastgoed	**266.415**	**257.945**	**2.200.968**	**360.336**	**340**	**357.321**	**0,1%**
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%
Ierland	17.827	17.471	117.368	24.262	-	23.527	0,0%
Spanje	146	63	20.624	1.214	-	1.261	0,0%
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	0,0%
Italië	-	-	-	-	-	-	0,0%
Kantoren	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,0%**
Distributienetten	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0,0%**
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	**266.415**	**257.945**	**2.200.968**	**360.336**	**340**	**357.321**	**0,1%**

Reconciliatie met geconsolideerde resultatenrekening		
Vastgoed verkocht in 2025	1.884	1.760
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.011	3.009
Grondreserve	45	24
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	**271.355**	**262.738**

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

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

[3] De huidige huurprijs op de afsluitingsdatum plus de toekomstige huurprijs op huurovereenkomsten die op 30 september 2025 werden ondertekend.

4.6.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2026	30/09/2025
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	**-61.774**	**-35.987**
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	340	-
Met verhuur verbonden kosten	265	-436
Recuperatie van vastgoedkosten	55	-
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-64	-7
Andere met verhuur verbonden inkomsten en kosten	524	444
Netto herinrichtingsuitgaven	-75	-
Technische kosten	-5.065	-2.016
Commerciële kosten	-2.515	0
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-990	-35
Beheerkosten vastgoed	-10.828	-5.566
Andere vastgoedkosten	-1.644	-1.437
Algemene kosten van de vennootschap	-41.578	-26.387
Andere operationele opbrengsten en kosten	-199	-547
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	**-61.774**	**-35.987**
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	990	35
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	**-60.784**	**-35.952**
Brutohuurinkomsten (C)	**476.665**	**271.791**
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (A/C)	**13,0%**	**13,2%**
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (B/C)	**12,8%**	**13,2%**
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	1.660	571

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2025 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met ontwikkelingsprojecten.

Bij toepassing van een andere berekeningsmethode om een meer genormaliseerde resultatenrekening te bekomen (waarbij met name belastingposten van vóór de overname niet uit de resultatenrekening van Cofinimmo zouden worden uitgesloten), zou de EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs) stijgen tot ca. 14,5%.

4.6.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. Joint-ventures)	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributie-netten	Joint-venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
x 1.000 €	30/09/2026 (9 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Total				30/09/2026 (9 maanden)
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen															
(1) Acquisities [1]	6.126.863	1.571.841	935.540	504.414	85.241	176.963	100.660	471.559	664.342	216.270	4.726.830	922.470	477.563	-	6.126.863
(2) Ontwikkeling	130.682	1.865	12.770	44	13.060	66.500	23.429	13.193	7	-224	130.644	43	-5	-	130.682
(3) Vastgoedbeleggingen	35.802	3.093	4.030	3.407	16.775	2.794	23	-96	1.524	58	31.608	1.392	2.802	-	35.802
Incrementele verhuurbare ruimte	2.663	918	350	180	160	749	-	-2	-	-	2.355	308	-	-	2.663
Niet incrementele verhuurbare ruimte	14.826	554	3.680	2.558	611	2.045	23	-94	1.505	58	10.940	1.084	2.802	-	14.826
Capex-gerelateerde incentives	2.309	1.621	-	669	-	-	-	-	19	-	2.309	-	-	-	2.309
Overige	16.004	-	-	-	16.004 [2]	-	-	-	-	-	16.004	-	-	-	16.004
(4) Intercalaire interesten	4.075	189	544	-1	909	1.241	798	371	-	-	4.051	24	-	-	4.075
Totaal capex	**6.297.422**	**1.576.988**	**952.884**	**507.864**	**115.985**	**247.498**	**124.910**	**485.027**	**665.873**	**216.104**	**4.893.133**	**923.929**	**480.360**	**-**	**6.297.422**
Omzetting van provisie naar contanten	-6.125.118	-1.572.109	-936.251	-504.444	-86.114	-176.109	-101.458	-467.492	-664.342	-216.270	-4.724.589	-922.628	-477.901	-	-6.125.118
Totaal capex in cash	**172.304**	**4.879**	**16.633**	**3.420**	**29.871**	**71.389**	**23.452**	**17.535**	**1.531**	**-166**	**168.544**	**1.301**	**2.459**	**-**	**172.304**

[1] Met inbegrip van forward purchases.
[2] Dit bedrag heeft uitsluitend betrekking op earn-outs.

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

[1] Met inbegrip van forward purchases.
[2] Negatieve capex voor Ierland als gevolg van de terugneming van uitgestelde vergoedingen uit het voorgaande jaar.

4.6.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/09/2026 Proportionele consolidatie				
x 1.000 €	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint-ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids-belangen	Gecombineerd
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	2.607.759	-	10.706	67.917	2.550.548
Thesauriebewijzen	960.500	-	-	-	960.500
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	1.643.927	-	-	-	1.643.927
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	68.332	-	10.795	37.532	41.595
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	42.989	-	2.563	2.904	42.648
Nettoschuld (A)	**5.237.529**	**-**	**18.938**	**102.545**	**5.153.922**
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	12.096.526	-	49.388	196.418	11.949.496
Activa bestemd voor verkoop	45.367	-	3.435	-	48.802
Ontwikkelingsprojecten	366.014	-	-	1.855	364.159
Immateriële vaste activa	-	-	1.835	-	1.835
Netto vorderingen	-	-	425	325	100
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	**12.507.907**	**-**	**55.083**	**198.598**	**12.364.392**
LTV (A/B)	**41,87%**				**41,68%**

EPRA LTV*	31/12/2025 Proportionele consolidatie				
x 1.000 €	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids-belangen	Gecombineerd
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.415.652	-	6.275	26.862	1.395.065
Thesauriebewijzen	484.000	-	-	-	484.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.355	-	-	-	585.355
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	20.891	-	-	827	20.064
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	21.952	-	5.339	53	27.238
Nettoschuld (A)	**2.483.946**	**-**	**936**	**27.636**	**2.457.246**
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	6.022.722	-	11.121	41.176	5.992.667
Activa bestemd voor verkoop	69.622	-	11.514	-	81.136
Ontwikkelingsprojecten	113.957	-	-	794	113.163
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	-	-	-
Financiële activa	-	-	414	208	206
Totale investeringsactiva (B)	**6.206.301**	**-**	**23.049**	**42.178**	**6.187.172**
LTV (A/B)	**40,02%**				**39,72%**