

AEDIFICA

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

Tussentijds financieel verslag **1^{ste} kwartaal 2026**

Creatie van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV¹

- Aedifica heeft op 10 maart 2026 de controle over Cofinimmo verworven, nadat 80% van de aandelen in het ruilbod was aangeboden
- Een nieuwe raad van bestuur werd benoemd
- Het nieuw samengestelde uitvoerend comité werd benoemd en zal in functie treden vanaf de juridische fusie
- De buitengewone algemene vergaderingen van Aedifica en Cofinimmo worden bijeengeroepen in juni ter goedkeuring van de fusie door overname van Cofinimmo door Aedifica, met ingang vanaf 1 juli 2026
- De juridische fusie zal de integratie van de teams & portefeuilles en de realisatie van de synergieën versnellen, met een volledig effect verwacht in de loop van 2027

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten²

- EPRA Earnings* bedroegen 74,5 miljoen € (+19% t.o.v. 31 maart 2025), ofwel 1,32 €/aandeel
- Huurinkomsten stegen naar 113,4 miljoen € (+22% t.o.v. 31 maart 2025)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stegen in Q1 met 1,6%³
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten van 15 jaar en 99,2 % bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van 12,4 miljard € op 31 maart 2026²

- Zorgvastgoedportefeuille ter waarde van 11,0 miljard €: 923 zorglocaties voor bijna 80.000 eindgebruikers verspreid over 9 landen
- Waardering vastgoedbeleggingen gestegen in Q1 met 0,18% bij ongewijzigde portefeuille³
- 50 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in Q1 (5 nieuwe projecten toegevoegd aan de pipeline)
- 4 projecten opgeleverd in Q1 voor een totaalbedrag van 29 miljoen €
- Investeringspipeline van 539 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 40,4% op 31 maart 2026 (t.o.v. 40,8% op 31 december 2025)
- Niet-opgenomen bedrag van 1.820 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Langlopende financieringen afgesloten met banken ten bedrage van 150 miljoen €
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) van 2,0%
- S&P heeft Aedifica's kredietrating verhoogd van BBB naar BBB+, met stabiele vooruitzichten, en een kortetermijnrating van A-2 toegekend, na het succesvolle ruilbod op Cofinimmo
- EPRA NTA* van 80,34 €/aandeel (t.o.v. 78,40 €/aandeel op 31 december 2025)

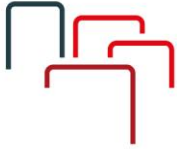
Dividendverwachtingen

- Een stijgend dividend van 4,20 €/aandeel (bruto) voorgesteld voor het boekjaar 2026

¹ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 24.

² Deze cijfers zijn geconsolideerd met Cofinimmo vanaf 10 maart 2026.

³ Deze cijfers bij ongewijzigde portefeuille omvatten de Cofinimmo-portefeuille.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ⁴

Kerncijfers vastgoed	31/03/2026	31/12/2025
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ⁵	12.413	6.285
Aantal gebouwen	1.730	618
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,1%	6,0%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,6%	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 %)	1,6% ⁶	2,7%
Financiële kerncijfers	31/03/2026	31/12/2025
Schuldgraad (in %)	40,4%	40,8%
EPRA LTV*	39,9%	39,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,8%	2,0%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,0%	2,1%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,0	3,4
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁷	7,3	6,2
Indekkingsgraad (in %)	96,1%	88,3%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	3,6	3,8
Nettoschuld/EBITDA* ⁸	7,9	7,8
	31/03/2026	31/03/2025
Huurinkomsten (in miljoen €)	113,4	93,0
EPRA Earnings* (in miljoen €)	74,5	62,6
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	432,3	62,8
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	15,0%	14,1%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	14,9%	14,1%
Kerncijfers per aandeel	31/03/2026	31/12/2025
IFRS NAV (in €/aandeel)	79,79	77,05
EPRA NRV* (in €/aandeel)	89,09	87,09
EPRA NTA* (in €/aandeel)	80,34	78,40
EPRA NDV* (in €/aandeel)	81,50	77,73
	31/03/2026	31/03/2025
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,32	1,32
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	7,67	1,32

* **Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM)** in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit tussentijds financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 4.

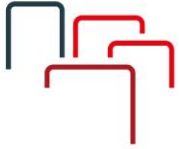
⁴ Zie sectie 4.3 voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

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

⁶ Deze 1,6% is met inbegrip van de Cofinimmo-portefeuille. Aedifica's zelfstandige groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille bedraagt 2,0%.

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

⁸ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2026

Terwijl de vergrijzing van de Europese bevolking de behoefte aan extra zorgvastgoedcapaciteit doet toenemen en het marktsentiment onder operatoren aan het veranderen is, blijft Aedifica aantonen dat het klaar is om daarop in te spelen.

Na de basis te hebben gelegd voor de creatie van Europa's toonaangevende zorgvastgoed-GVV doorheen 2025, heeft Aedifica de grootste transactie in haar 20-jarige geschiedenis voltooid door haar ruilbod op Cofinimmo met succes uit te voeren. Tijdens deze omvangrijke transactie bleef Aedifica zich focussen op haar strategische doelstellingen door verschillende nieuwe projecten toe te voegen aan haar pipeline terwijl ze haar lopende investeringsprogramma verder uitvoerde en haar vastgoedportefeuille bleef beheren. Aedifica heeft opnieuw over de hele lijn sterke resultaten geboekt, wat tot uiting komt in een stijging van 19% in de EPRA Earnings* t.o.v. het eerste kwartaal van 2025.

CREATIE VAN EUROPA'S TOONAANGEVENDE ZORGVASTGOED-GVV⁹

Aangezien de combinatie van Aedifica en Cofinimmo een aanzienlijke kans voor waardecreatie bood door de creatie van een groter en financieel robuuster platform voor zorgvastgoed, zijn de twee bedrijven samengegaan via een door Aedifica gelanceerd ruilbod (zie sectie 2.4). Deze transactie werd op 10 maart 2026 afgehandeld, waarbij 80% van de Cofinimmo-aandelen werd aangeboden en bijna 36 miljoen nieuwe Aedifica-aandelen werden uitgegeven.

Dankzij haar grotere omvang is de gecombineerde groep goed gepositioneerd om de kapitaalkosten te verlagen en een duurzame winstgroei per aandeel te realiseren. Dit werd al enkele dagen na de transactie erkend, toen S&P Aedifica's kredietratings verhoogde van BBB naar BBB+ met stabiele vooruitzichten en de Groep een kortetermijnrating van A-2 toekende. Bovendien heeft de transactie een platform gecreëerd dat perfect gepositioneerd is om de volgende groeifase in de zorgvastgoedsector te leiden.

Na de succesvolle afronding van het ruilbod is Aedifica begonnen met de integratie van de teams en portefeuilles in één platform en met de voorbereiding van de juridische fusie. In juni zullen buitengewone algemene vergaderingen plaatsvinden om de fusie goed te keuren. Deze fusie zal het integratieproces en de realisatie van de verwachte synergieën versnellen, met een volledig effect verwacht in de loop van 2027.

ZORGVASTGOEDPORTEFEUILLE VAN MEER DAN 11,0 MILJARD €

Eind maart, na overname van de controle over Cofinimmo, bedroeg Aedifica's zorgvastgoedportefeuille 11.014 miljoen € (t.o.v. 6.285 miljoen € aan het einde van 2025). Met 923 sites heeft de zorgportefeuille een capaciteit van ca. 67.200 bewoners en 12.700 kinderen. Rekening houdend met de kantoren en distributienetten, bedraagt Aedifica's vastgoedportefeuille¹⁰ 12.413 miljoen €. Het investeringsprogramma bedroeg 539 miljoen €¹¹.

In het eerste kwartaal van dit jaar werden vijf nieuwe projecten toegevoegd aan het investeringsprogramma voor een totaalbedrag van bijna 50 miljoen €, terwijl vier ontwikkelingsprojecten ten belope van 29 miljoen € werden opgeleverd.

⁹ Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 24.

¹⁰ Vastgoedbeleggingen, met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop*. Zie bijlage 4.1.

¹¹ Op 31 maart 2026. Zie sectie 2.3 of tabel in bijlage 3 'Overzicht van het investeringsprogramma'.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 31 maart 2026 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 40,4%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vier kwartalen van positieve herwaarderingen van de portefeuille in 2025 bleven de expertwaarderingen van vastgoedbeleggingen ook in het eerste kwartaal van 2026 stijgen, ondersteund door verbeterde prestaties van uitbaters.

Na Aedifica's succesvol ruilbod op Cofinimmo zijn de toegezegde kredietfaciliteiten van de Groep mechanisch toegenomen met 3.420 miljoen €, terwijl het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen toenam tot 1.221 miljoen € op 31 maart 2026.

Sinds het begin van het jaar werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 150 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen af te sluiten. Bovendien werd 176 miljoen € aan bankfinancieringen met succes verlengd voor één jaar. Eind maart bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 1.820 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,0% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die 96% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen bedraagt 3,6 jaar.

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

SOLIDE RESULTATEN TER ONDERSTEUNING VAN EEN STIJGEND DIVIDEND

In het eerste kwartaal van 2026 genereerde Aedifica's portefeuille 113,4 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging van 22% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Deze toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de consolidatie van de Cofinimmo portefeuille, acquisities, de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die 1,6% bedroeg bij ongewijzigde portefeuille. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die uitkwamen op 74,5 miljoen € (62,6 miljoen € op 31 maart 2025, een stijging van 19%), ofwel 1,32 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 432,3 miljoen € (62,8 miljoen € op 31 maart 2025). Het nettoresultaat omvat de badwill die voortvloeit uit de integratie van Cofinimmo in de consolidatiekring.

Voor het boekjaar 2026 voorziet de raad van bestuur een stijging van het brutodividend met 5,0% tot 4,20 € per aandeel.

Meer gedetailleerde prognoses voor de gecombineerde entiteit m.b.t. het boekjaar 2026 zullen worden verstrekt in het halfjaarverslag dat begin september 2026 zal worden gepubliceerd.

BUILT FOR WHAT COMES NEXT

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

Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille, gecombineerd met de slagkracht en expertise van een groter platform, bevindt Aedifica zich in uitstekende vorm om tegemoet te komen aan de vraag naar kwaliteitsvolle en betaalbare zorglocaties en zo de volgende groeifase in zorgvastgoed te capteren.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen, desinvesteringen in het 1^e kwartaal

- Aedifica heeft 80% van de aandelen in Cofinimmo verworven

In 2025 bereikten Aedifica en Cofinimmo een akkoord om de toonaangevende zorgvastgoed-GVV in Europa op te richten. De combinatie van beide bedrijven kwam tot stand via een succesvol ruilbod, waarbij ca. 80% van de Cofinimmo-aandelen tijdens de eerste aanvaardingsperiode werd aangeboden (zie sectie 2.4 voor meer details over de transactie). Bijgevolg is Aedifica de controlerende aandeelhouder van Cofinimmo geworden. De transactie werd op 10 maart 2026 afgehandeld door de uitgifte van 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen (zie sectie 3.3 voor meer details over de kapitaalverhoging).

Aedifica en Cofinimmo zijn sindsdien verdergegaan met de voorbereidingen voor de integratie van hun teams en portefeuilles, die zal worden geformaliseerd door een juridische fusie door overname van Cofinimmo door Aedifica. In juni zullen buitengewone algemene vergaderingen van beide bedrijven worden bijeengeroepen om de fusie goed te keuren, die naar verwachting op 1 juli 2026 in werking zal treden.

De investeringen, opleveringen en desinvesteringen die Cofinimmo vanaf 10 maart 2026 heeft gerealiseerd, zijn eveneens opgenomen in de tabellen in deze sectie van het tussentijds financieel verslag.

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

In het eerste kwartaal van 2026 heeft Aedifica vijf nieuwe ontwikkelingsprojecten in Duitsland, Finland, het Verenigd Koninkrijk en Spanje toegevoegd aan haar investeringsprogramma voor een totaalbedrag van ca. 50 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				-	22			
Stadtlohn	Ontwikkeling	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 jaar - NN	Specht Gruppe
Finland				-	7			
Mikkeli Pehtorintie	Ontwikkeling	Mikkeli	08/01/2026	-	3	Q4 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Pirkkala Pereensaarentie	Ontwikkeling	Pirkkala	26/01/2026	-	4	Q4 2026	20 jaar - NN	Ikifit
Verenigd Koninkrijk ²				-	6			
Ashurst Park	Uitbreiding	Tunbridge Wells	26/03/2026	-	6	Q4 2026	30 jaar - NNN	Bondcare
Spanje				-	15			
Sevilla	Ontwikkeling	Sevilla	31/03/2026	-	15	Q4 2027	30 jaar - NNN	Reifs
Totaal				-	50			

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

- 4 projecten opgeleverd voor 29 miljoen €

In het eerste kwartaal van 2026 werden vier projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van 29 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Finland				13		
Vihti Puhurikuja	Ontwikkeling	Vihti	13/02/2026	7	15 jaar - NN	Kaarikeskus
Jyväskylä Toivonenki	Ontwikkeling	Jyväskylä	30/03/2026	3	20 jaar - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku-likankatu	Ontwikkeling	Oulu	31/03/2026	3	15 jaar - NN	Esperi
Ierland				16		
Sligo Finisklin Road	Ontwikkeling	Sligo	23/02/2026	16	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Totaal				29		

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

- 5 locaties gedesinvesteerd in België en Nederland

In het eerste kwartaal van 2026 werden vijf pubs in België en Nederland verkocht voor ca. 2 miljoen €.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Distributienetten			2
5 pubs	België & Nederland	maart 2026	
Totaal			2



*Stadtlohn in Stadtlohn (Duitsland)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q2 2028*



*Pirkkala Pereensaarentie in Pirkkala (Finland)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q4 2026*



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

2.2. Investerings, opleveringen en desinvesteringen na 31 maart 2026

- 14 miljoen € aan nieuwe investeringen in Finland

Na 31 maart 2026 heeft Aedifica twee ontwikkelingsprojecten in Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 14 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Finland				-	14			
Jyväskylä Linnantie	Ontwikkeling	Jyväskylä	08/04/2026	-	5	Q2 2027	20 jaar - NN	Humana
Hämeenlinna Vanainkatu	Ontwikkeling	Hämeenlinna	12/05/2026	-	9	Q3 2027	20 jaar - NN	Ikifit
Totaal				-	14			

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

- 2 projecten opgeleverd in Spanje

Na 31 maart 2026 werden twee ontwikkelingsprojecten in Spanje opgeleverd voor ca. 28 miljoen €.

Zorgvastgoed	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Spanje				28		
Murcia	Ontwikkeling	Murcia	08/04/2026	14	25 jaar - NNN	Emera
Valladolid	Ontwikkeling	Valladolid	13/04/2026	14	25 jaar - NNN	Genesenior
Totaal				28		

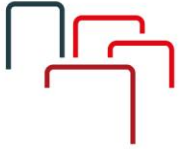
¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.

- 5 desinvesteringen in het Verenigd Koninkrijk en België

Na 31 maart 2026 werden twee woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk en drie pubs in België verkocht voor ca. 11 miljoen €.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Zorgvastgoed			10
Verenigd Koninkrijk ¹			10
Tree tops	Staffordshire	02/04/2026	
Bentley Manor	Cheshire	02/04/2026	
Distributienetten			1
3 pubs	België	april 2026	
Totaal			11

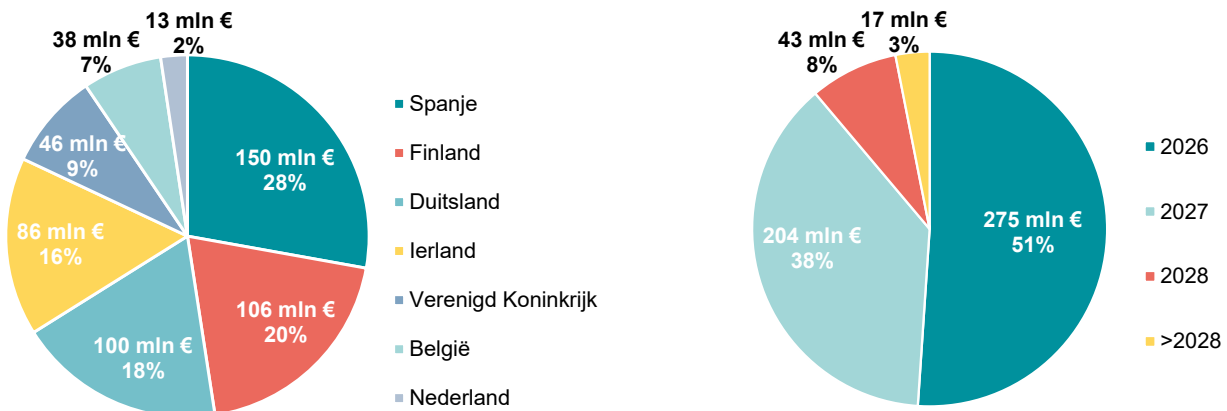
¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



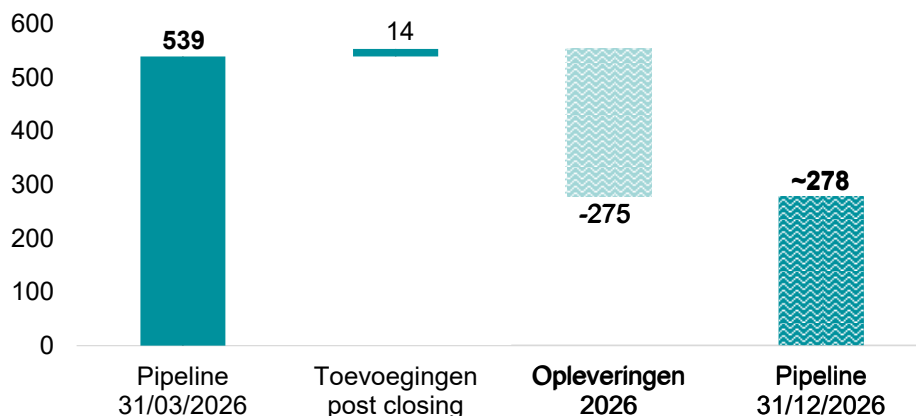
2.3. Investeringsprogramma op 31 maart 2026

Aedifica heeft op 31 maart 2026 een totaal investeringsprogramma van ca. 539 miljoen €, waarvan ca. 264 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 275 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het **initieel rendement** van deze projecten **op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 5,8%**. Na de integratie van de Cofinimmo pipeline is het gemiddelde initiële rendement op basis van de kostprijs van de toegezegde pipeline van de Groep gedaald van 6,5% op 31 december 2025 naar 5,8%, voornamelijk ten gevolge van enkele bestaande Spaanse projecten. Het doel blijft om voor nieuwe ontwikkelingsprojecten te streven naar een initieel rendement op basis van de kostprijs tussen 6 en 6,5%.

Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



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



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

2.4. Aedifica's ruilbod op Cofinimmo¹²

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 grotere omvang zou de gecombineerde groep goed gepositioneerd zijn voor het verlagen van de kapitaalkosten en het realiseren van duurzame winstgroei per aandeel. Bovendien zou zo een platform worden gecreëerd dat perfect gepositioneerd is om de volgende groeifase in zorgvastgoed te leiden.

RUILBOD VOOR ALLE COFINIMMO-AANDELEN

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

80% VAN DE COFINIMMO-AANDELEN INGERUID

Tijdens de aanvaardingsperiode werden in totaal 30.312.595 Cofinimmo-aandelen aangeboden in het ruilbod, waardoor **Aedifica 79,57% van de aandelen in Cofinimmo heeft verworven**. De betaling vond plaats op 10 maart 2026. 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen werden die dag uitgegeven en genoteerd (zie sectie 3.3), waardoor het totale aantal Aedifica-aandelen op 83.470.544 uitkwam. Alle aandelen hebben coupon nr. 36 en volgende aangehecht, waardoor de aandeelhouder recht heeft op het volledige dividend over het boekjaar 2025.

FUSIE DOOR OVERNAME

Gezien het sterke resultaat van het ruilbod heeft Aedifica ervoor gekozen om het aanbod niet te heropenen. In plaats daarvan heeft het een fusie door overname van Cofinimmo geïnitieerd en terwijl begonnen met het integratieproces van de teams en portefeuilles in één enkel platform. Eind april werd het fusievoorstel goedgekeurd door de raden van bestuur en neergelegd bij de griffie van de Ondernemingsrechtbank. Om de juridische fusie goed te keuren, zal Aedifica op 12 juni 2026 een buitengewone algemene vergadering bijeenroepen, terwijl Cofinimmo naar verwachting op 30 juni 2026 een buitengewone algemene vergadering zal organiseren. Na de juridische fusie zullen de resterende Cofinimmo-aandelen worden ingeruild voor Aedifica-aandelen tegen een wisselkoers van 1,1784¹⁴.

VOORUITBLIK

De combinatie van beide bedrijven zal naar verwachting **aanzienlijke operationele en financiële synergieën** opleveren. Dit werd bevestigd toen S&P Global Aedifica's kredietratings verhoogde van BBB naar **BBB+** met stabiele vooruitzichten en de Groep een kortetermijnrating van A-2 toekende¹⁵. Rekening houdend met de verwachte synergieën en de sterke strategische complementariteit, wordt verwacht dat de EPRA Earnings per aandeel zullen stijgen, waardoor er ruimte ontstaat om de dividenden in de toekomst te verhogen en tegelijkertijd een duurzame uitkeringsratio van de geconsolideerde EPRA Earnings te behouden. De juridische fusie zal het integratieproces en de realisatie van de verwachte synergieën versnellen, met een volledig effect in de loop van 2027.

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

¹² Deze informatie is onderworpen aan een disclaimer, zie pagina 24.

¹³ De mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland hebben reeds hun goedkeuring gegeven en Frankrijk heeft FDI goedkeuring verleend.

¹⁴ Zoals meer in detail uiteengezet in het fusievoorstel dat op 30 april 2026 is gepubliceerd, houdt deze ruilverhouding onder meer rekening met de in mei 2026 uitgekeerde dividenden.

¹⁵ Zie sectie 3.3 van dit tussentijds financieel verslag en het persbericht van 13 maart 2026.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

2.5. Overige evenementen

- Overeenkomst met Armonea

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

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

Cofinimmo kantoren sloot een derde huurovereenkomst in Montoyer 10 ('M10') in het Central Business District (CBD) van Brussel en bevestigt de prime rent (400 EUR/m²/jaar) die voor de voorgaande verhuringen verkregen werd. De bezettingsgraad van M10 is nu 57%.



*Impressie: Mikkeli Pehtorintie in Mikkeli (Finland)
Centrum voor kindbescherming dat wordt opgeleverd in Q4 2026*



3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In het eerste kwartaal van 2026 zijn de toegezegde kredietfaciliteiten van de Aedifica-groep mechanisch toegenomen met 3.420 miljoen € als gevolg van de succesvolle afronding van Aedifica's ruilbod op Cofinimmo op 10 maart 2026. Bovendien heeft Aedifica een nieuwe bankfinanciering van 150 miljoen € met een looptijd van 5 jaar afgesloten met een nieuwe tegenpartij om haar financiële middelen verder te versterken en te diversifiëren. Daarnaast werd 176 miljoen € aan toegezegde bankfinancieringen, die naar discretie van de kredietverstrekker kunnen worden verlengd, met succes verlengd voor één jaar, tot 2029 of 2031.

Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen (met inbegrip van die uitgegeven door Cofinimmo en Hoivatilat) belooft op 31 maart 2026 1.234 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2026 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	472	223	1.194
31/12/2027	1.382	706	40
31/12/2028	1.641	1.138	-
31/12/2029	568	123	-
31/12/2030	1.488	847	-
31/12/2031	953	558	-
31/12/2032	95	50	-
>31/12/2032	200	100	-
Totale schuld op 31 maart 2026	6.799	3.745	1.234

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2026 (0,87278 EUR/GBP).

² Met inbegrip van rekening-courantkrediet

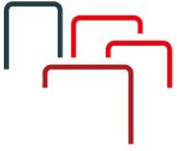
Op 31 maart 2026 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,0 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 3.054 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 1.820 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's en Cofinimmo's respectieve Sustainable Finance Frameworks of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 3.534 miljoen € (52% van de toegezegde kredietlijnen). Bovendien zijn alle door Cofinimmo uitgegeven kortlopende thesauriebewijzen (31 maart 2026: 741 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 bedraagt 2,0% (31 december 2025: 2,1%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica Groep heeft afgesloten en de bijdrage van kortlopende thesauriebewijzen aan de opgenomen schuld.

Op 31 maart 2026 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 96,1%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 3,6 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 maart 2026 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 40,4%.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

3.2. Kredietrating

In maart 2026 heeft S&P Global aangekondigd dat het Aedifica's kredietrating heeft verhoogd naar aanleiding van het succesvolle ruilbod op Cofinimmo (zie sectie 2.4 hierboven). Zowel Aedifica's kredietrating op lange termijn als de rating voor zijn ongedekte schuld werden **verhoogd van BBB naar BBB+**¹⁶, met stabiele vooruitzichten. De **stabiele vooruitzichten** weerspiegelen de verwachting dat de gecombineerde groep, ondersteund door een sterke vraag in de ouderenzorgsector, de komende 24 maanden stabiele cashflows zal genereren dankzij haar robuuste zorgvastgoedportefeuille, terwijl het haar huidige financiële beleid blijft handhaven. Bovendien kreeg Aedifica een **A-2 kortetermijnrating** toegekend.

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

3.3. Kapitaal

In kader van Aedifica's ruilbod op Cofinimmo (zie sectie 2.4 hierboven) werden tijdens de eerste aanvaardingsperiode in totaal 30.312.595 Cofinimmo-aandelen aangeboden. Aangezien de aandeelhouders op 10 maart 2026 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen kregen voor elk aangeboden Cofinimmo-aandeel, heeft Aedifica 35.920.425 nieuwe aandelen uitgegeven tegen een uitgifteprijs van ca. 73,96 € per aandeel (d.w.z. 2.656.591.336,09 € met inbegrip van de uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon 36 aangehecht, die recht geeft op het volledige dividend over het boekjaar 2025, en zijn dus fungibel.

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 83.470.544 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 2.202.602.669,09 €.

Na de juridische fusie met Cofinimmo op 1 juli 2026 zullen naar verwachting nog eens 9.162.060 nieuwe Aedifica-aandelen worden uitgegeven, waardoor het totale aantal Aedifica-aandelen op ca. 92.632.604 komt.



Vihti Puhurikuja in Vihti (Finland)
Woonzorgcentrum opgeleverd in februari 2026



Sligo Finisklin Road in Sligo (Ierland)
Woonzorgcentrum opgeleverd in februari 2026

¹⁶ Zie persbericht van 13 maart 2026.



4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 maart 2026

4.1. Portefeuille op 31 maart 2026

In het eerste kwartaal van 2026 is de **reële waarde van Aedifica's vastgoedportefeuille**¹⁷ met ca. 6.128 miljoen € gestegen van 6.285 miljoen € tot 12.413 miljoen €. Deze waarde van 12.413 miljoen € omvat de portefeuille van vastgoedbeleggingen* (12.078 miljoen €) en de ontwikkelingsprojecten (334 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt voornamelijk voort uit het succesvolle ruilbod op Cofinimmo en opgeleverde ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+26,9 miljoen € of +0,4%). De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁸, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst¹⁹:

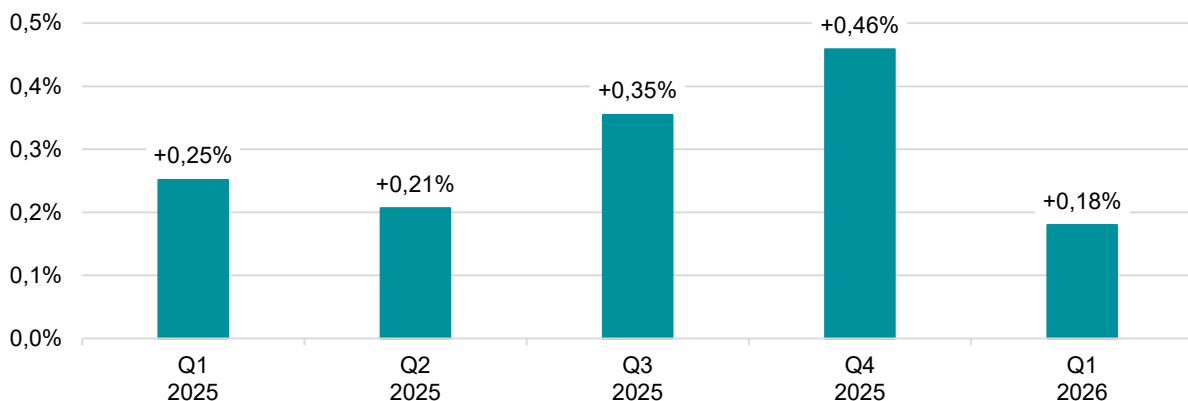
Zorgvastgoed: +26,9 miljoen € (+0,4%)

- België: +1,2 miljoen € (+0,1%)
- Duitsland: +3,1 miljoen € (+0,3%)
- Nederland: +8,0 miljoen € (+1,1%)
- Verenigd Koninkrijk: +15,1 miljoen € (+1,2%)
- Finland: -0,4 miljoen € (0,0%)
- Ierland: +0,1 miljoen € (0,0%)
- Spanje: -0,2 miljoen € (-0,6%)
- Frankrijk: +0,0 miljoen € (0,0%)
- Italië: +0,0 miljoen € (0,0%)

Kantoren: -0,1 miljoen € (0,0%)

Distributienetten: +0,0 miljoen € (0,0%)

Na vier kwartalen van positieve portefeuillewaarderingen in 2025, zijn de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw gestegen met 0,18% in het eerste kwartaal van 2026 (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten)²⁰. De meest uitgesproken stijgingen van de portefeuillewaarderingen werden genoteerd in het Verenigd Koninkrijk, Nederland en Duitsland.



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

¹⁷ Zie tabel in bijlage 4.1 'Vastgoedbeleggingen'.

¹⁸ Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop*.

¹⁹ De reële waarde van de activa die zijn gebruikt voor de opname van Cofinimmo in de consolidatiekring komt overeen met de reële waarden die door de onafhankelijke waarderingsexperts aan het einde van het eerste kwartaal van 2026 zijn vastgesteld. Bijgevolg is er voor de portefeuille van Cofinimmo geen bijkomende verandering in reële waarde opgenomen tussen de overnamedatum (d.w.z. de datum van de zeggenschapswijziging) en het einde van het eerste kwartaal van 2026.

²⁰ Hoewel Cofinimmo's portefeuille op 10 maart in de scope van de Groep is opgenomen, worden de activa meegenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.



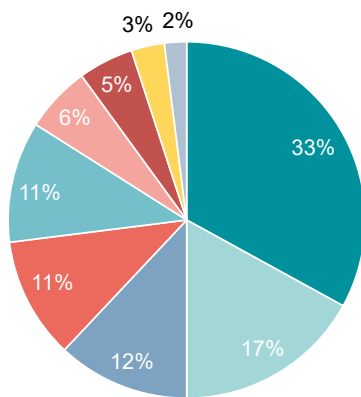
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

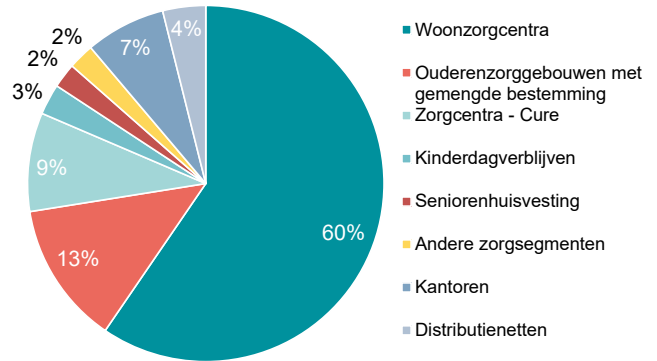
Op 31 maart 2026 telde Aedifica's portefeuille (met inbegrip van het zorgvastgoed, de kantoren en de distributienetten) 1.730 zorglocaties, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 4.658.200 m² en een **globale bezettingsgraad** van 99,2% (berekend volgens de EPRA-methodologie). De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille van de Groep bedraagt 15 jaar.

Het zorgsegment van Aedifica's vastgoedportefeuille telde 923 zorglocaties, met een totale capaciteit van bijna 67.200 bewoners en 12.700 kinderen en met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 4.124.565 m². De totale (zorg)portefeuille heeft een **globale bezettingsgraad** van 99,7% (berekend volgens de EPRA-methodologie). De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de (zorg)portefeuille van de Groep bedraagt 16 jaar.

- België
- Duitsland
- Finland
- Verenigd Koninkrijk
- Nederland
- Frankrijk
- Ierland
- Spanje
- Italië



*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)*



*Impressie: Jyväskylä Linnantie in Jyväskylä (Finland)
Residentieel zorgcentrum voor personen met een handicap dat wordt opgeleverd in Q2 2027*



4.2. Brutorendement per type eigendom en per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per type eigendom en per 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 31 maart 2026	Aantal sites	Reële waarde (x 1.000 €)	Jaarlijkse contractuele huurgelden (x 1.000 €)	Brutorendement ¹ (%)
Zorgvastgoed	923	10.651.709	641.484	6,0%
België	160	2.795.114	167.690	6,0%
Duitsland	158	2.087.900	118.124	5,7%
Nederland	111	1.192.370	75.841	6,4%
Verenigd Koninkrijk ²	120	1.338.455	86.370	6,5%
Finland	248	1.410.830	84.326	6,0%
Ierland	30	548.720	31.118	5,7%
Spanje	35	398.330	21.994	5,5%
Frankrijk	53	663.720	43.518	6,6%
Italië	8	216.270	12.503	5,8%
Kantoren	23	878.009	55.1170	6,3%
Distributienetten	784	469.803	34.873	7,4%
Vastgoedbeleggingen in exploitatie ³	1.730	11.999.521	731.558	6,1%
Ontwikkelingsprojecten ⁴	-	334.350	-	-
Gebruiksrecht van gronden	-	78.868	-	-
Vastgoedbeleggingen ³	-	12.412.739	-	-

Situatie op 31 december 2025	Aantal sites	Reële waarde (x 1.000 €)	Jaarlijkse contractuele huurgelden (x 1.000 €)	Brutorendement 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 (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland en Italië namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland, Finland en Frankrijk (en Nederland en Italië, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2026 (0,87278 EUR/GBP).

³ Met inbegrip van activa bestemd voor verkoop*.

⁴ Vanaf het eerste kwartaal van 2026 wordt de grondreserve opgenomen onder 'ontwikkelingsprojecten'.

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 momenteel alleen projecten in aanbouw, waarvan de terreinen beperkte huurinkomsten genereren.



4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/03/2026	31/03/2025
Huurinkomsten	113.437	92.977
Met verhuur verbonden kosten	-64	-139
Nettohuurresultaat	113.373	92.838
Operationele kosten*	-16.983	-13.009
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	96.391	79.829
Exploitiemarge* (%)	85,0%	86,0%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-15.467	-13.933
Belastingen	-2.634	-2.954
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-100	-220
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-3.654	-145
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	74.536	62.577
Noemer (IAS 33)	56.330.667	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	1,32	1,32
EPRA Earnings*	74.536	62.577
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	22.000	-781
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	29.716	9.914
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	323	-12.083
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill, afschrijving PPA en badwill	314.430	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	-6.501	3.360
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-198	-168
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-1.974	-18
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	432.332	62.801
Noemer (IAS 33)	56.330.667	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	7,67	1,32

Na de overname van Cofinimmo op 10 maart omvat de geconsolideerde resultatenrekening nu 22 dagen waarin Cofinimmo heeft bijgedragen aan de resultaten van de Groep over het eerste kwartaal.

In kader van deze overname werden bepaalde balansposten van Cofinimmo, voornamelijk financiële schulden (+86,6 miljoen €) en vorderingen van financiële leaseovereenkomsten (+30,5 miljoen €), herberekend tegen reële waarde als onderdeel van de toerekening van de aankoopprijs ("PPA") die bij de overname werd uitgevoerd. Het verschil tussen de netto-eigenvermogenswaarde na PPA-aanpassingen en de reële waarde van de op overnamedatum uitgegeven Aedifica-aandelen leidde tot de opname van een winst uit voordelige verwerving ("badwill") ten belope van 316,1 miljoen €, die volledig in de resultatenrekening op overnamedatum werd opgenomen. De PPA-aanpassingen m.b.t. de herberekende balansposten zullen vervolgens worden afgeschreven over de resterende looptijd van de onderliggende instrumenten, in overeenstemming met de gebruikelijke boekhoudkundige principes die worden toegepast op financiële schulden en vorderingen van financiële leaseovereenkomsten (1,7 miljoen € in het eerste kwartaal van 2026). Deze elementen hebben geen monetaire impact.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2026 tot en met 31 maart 2026) bedroeg 113,4 miljoen €, een stijging met ca. 22% ten opzichte van de omzet op 31 maart 2025 93,0 miljoen €.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2026.01 - 2026.03	2025.01 - 2025.03	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
Zorgvastgoed	108.371	92.977	+1,9%	16,6%
België	24.053	18.093	+1,7%	32,9%
Duitsland	19.834	15.919	+2,5%	24,6%
Nederland	12.741	10.321	+5,2%	23,4%
Verenigd Koninkrijk	21.842	24.925 ³	+4,2%	-12,4%
Finland	18.322	17.768	+0,4%	3,1%
Ierland	6.475	5.920	+2,0%	9,4%
Spanje	1.683	31	+4,1%	5.317,9%
Frankrijk	2.659	-	+0,3%	-
Italië	762	-	+1,3%	-
Kantoren	2.965	-	-2,5%	-
Distributienetten	2.101	-	+2,4%	-
Totaal	113.437	92.977	+1,6%	+22,0%

¹ De variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven. Vanwege vergelijkingsdoeleinden bij ongewijzigde portefeuille, wordt ervan uitgegaan dat de consolidatie zowel in 2025 als in 2026 over het volledige kwartaal plaatsvindt (d.w.z. zonder pro-rata-aanpassing).

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

³ Het eerste kwartaal van 2025 omvat eenmalige, niet-recurrente huurinkomsten.

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

De 1,6% variatie van de huurinkomsten²¹ bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +2,0% indexering van huurgelden, +0,1% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en -0,5% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,1 miljoen €) bedraagt het **netto-huurresultaat** 113,4 miljoen € (+22% ten opzichte van 31 maart 2025).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 113,5 miljoen € (31 maart 2025: 92,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 107,2 miljoen € (31 maart 2025: 90,1 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 94,5% (31 maart 2025: 97,1%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 10,7 miljoen € (31 maart 2025: 10,2 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 21% tot 96,4 miljoen € (31 maart 2025: 79,8 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 85,0% (31 maart 2025: 86,0%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 14,3 miljoen € (31 maart 2025: 12,7 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het

²¹ Vanwege vergelijkingsdoeleinden bij ongewijzigde portefeuille, wordt ervan uitgegaan dat de consolidatie zowel in 2025 als in 2026 over het volledige kwartaal plaatsvindt (d.w.z. zonder pro-rata-aanpassing).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

financiële resultaat vóór variaties in reële waarde* tot een nettolast van 15,5 miljoen € (31 maart 2025: 13,9 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings * (31 maart 2026: last van 2,6 miljoen €; 31 maart 2025: last van 3,0 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven.

Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures** bevat voornamelijk het resultaat van de participatie in Immo NV en Aldea NV (respectievelijk sinds 31 maart 2019 en 31 december 2020 geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode).

Minderheidsbelangen omvatten voornamelijk de minderheidsaandeelhouders van Cofinimmo NV en zullen naar verwachting afnemen na de fusie en de delisting van Cofinimmo.

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 4.6.1) bedragen 74,5 miljoen € (31 maart 2025: 62,6 miljoen €), hetzij 1,32 € per aandeel (31 maart 2025: 1,32 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop tijdens de periode en rekening houdend met het grotere aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhoging van 10 maart 2026. De onderstaande tabel geeft de evolutie van het gewogen gemiddelde in de loop van 2026 weer, rekening houdend met de kapitaalverhoging van 10 maart en de voorziene kapitaalverhoging van 1 juli in verband met de aangekondigde fusie.

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

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

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

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



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

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

- Over het eerste kwartaal bedraagt de **gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten**²² een stijging van 29,7 miljoen € over de periode (31 maart 2025: een stijging van 9,9 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 maart 2026 vertegenwoordigt een opbrengst van 22,0 miljoen € (31 maart 2025: een last van 0,8 miljoen €).
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 maart 2026: winst van 0,3 miljoen €; 31 maart 2025: verlies van 12,1 miljoen €, dat voornamelijk betrekking had op de verkoop van de Zweedse portefeuille) wordt hier eveneens meegenomen.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 6,5 miljoen € op 31 maart 2026, tegenover een opbrengst van 3,4 miljoen € op 31 maart 2025) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 432,3 miljoen € (31 maart 2025: 62,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 7,67 € (31 maart 2025: 1,32 €).

4.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

Op 31 maart 2026 bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 79,79 € (31 december 2025: 77,05 € per aandeel). De nettoactiefwaarde per aandeel volgens de IFRS-normen wordt berekend door het kapitaal te delen door het totaal aantal aandelen dat op de balansdatum recht heeft op dividend.

Aantal aandelen	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2025
Aantal beursgenoteerde aandelen	83.470.544	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	855	8.067	8.067
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	83.469.689	47.542.052	47.542.052
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	56.330.667	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten ¹	83.470.544	47.550.119	47.550.119

¹ Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

²² Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2025 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 maart 2026. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve. Vanaf het eerste kwartaal van 2026 wordt de grondreserve opgenomen onder 'ontwikkelingsprojecten'.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

5. Dividend

5.1. Dividend voor het boekjaar 2025

Zoals voorgesteld heeft de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026 besloten om een **brutodividend van 4,00 € per aandeel uit te keren** voor het boekjaar 2025 (+3% ten opzichte van het dividend over 2024). Na aftrek van de roerende voorheffing van 30% bedraagt het nettodividend per aandeel 2,80 €. Het dividend (weergegeven door coupon 36, dat op 13 mei 2026 (na sluiting van de markten) werd onthecht) zal worden uitbetaald vanaf 19 mei 2026.

Alle Cofinimmo-aandeelhouders die hun aandelen in het ruilbod hebben aangeboden, hebben op 10 maart 2026 hun nieuwe Aedifica-aandelen ontvangen met coupon 36 eraan gehecht, die hen recht geeft op het volledige Aedifica-dividend voor 2025.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
36	01/01/2025 – 31/12/2025	14/05/2026	vanaf 19/05/2026	4,00 €	2,80 €

- 30% roerende voorheffing

Sinds 1 januari 2026 bedraagt de roerende voorheffing op door Aedifica uitgekeerde dividenden 30%.

Van 2017 tot 2025 genoten de aandeelhouders van Aedifica een verlaagde roerende voorheffing van 15% in plaats van 30%, die wordt toegekend aan aandeelhouders van GVV's die meer dan 80%²³ van hun portefeuille beleggen in residentieel zorgvastgoed dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (EER).

Ten gevolge van de Brexit maakt het Verenigd Koninkrijk sinds 1 januari 2021 geen deel meer uit van de EER. Er werd een overgangsregeling voorzien voor Britse activa die vóór 1 januari 2021 werden verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 konden worden meegeteld voor de berekening van de drempel van 80%. Aangezien deze overgangsregeling is verstreken en Aedifica (gezien haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk en een aantal niet-residentiële zorglocaties) niet langer voldoet aan de drempel van 80%, komt zij niet langer in aanmerking voor het verlaagde tarief van de roerende voorheffing van 15%.

Aedifica's combinatie met Cofinimmo (zie sectie 2.4) zal geen invloed hebben op het toepasselijke tarief van de roerende voorheffing op de door Aedifica in mei 2026 uit te keren dividenden. Gezien de samenstelling van Cofinimmo's portefeuille met kantoren, distributienetten en niet-residentieel zorgvastgoed, zal de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Aedifica en Cofinimmo nog steeds niet de drempel van 80% bereiken.

5.2. Dividend vooruitzichten voor het boekjaar 2026

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

Op basis van de momenteel beschikbare informatie, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, stelt de raad van bestuur een brutodividend voor van 4,20 € per aandeel voor het boekjaar 2026 (+5% ten opzichte van het dividend over 2025).

Meer gedetailleerde prognoses voor de gecombineerde entiteit m.b.t. het boekjaar 2026 zullen worden verstrekt in het halfjaarverslag dat begin september 2026 zal worden gepubliceerd.

²³ Vóór 2022 lag de drempel op 60%.



6. Financiële kalender²⁴

Financiële kalender	
Coupon 36 - ex-coupondatum	14/05/2026
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2025	Vanaf 19/05/2026
Milieugegevensrapport 2025	Juni 2026
Buitengewone algemene vergadering m.b.t. de juridische fusie met Cofinimmo	12/06/2026
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2026	01/09/2026 – 07u30
Tussentijdse resultaten 30/09/2026	18/11/2026 – 17u40
Jaarlijks persbericht 31/12/2026	Februari 2027
Jaarlijks financieel verslag 2026	Maart 2027

7. Corporate governance

7.1. Wijzigingen binnen de raad van bestuur

Na de succesvolle afronding van het ruilbod op Cofinimmo hebben Mevrouw Katrien Kesteloot en de heer Luc Plasman hun functie als bestuurder van Aedifica neergelegd. De raad van bestuur wil hen bedanken voor hun inzet en bijdrage aan Aedifica's succes in de afgelopen jaren.

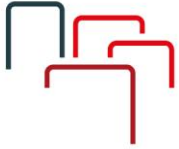
Op 12 mei 2026 heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2029) de benoeming goedgekeurd van De heer Jean Hilgers, Mevrouw Ann Caluwaerts, Mevrouw Nathalie Charles en Mevrouw Mirjam van Velthuisen-Lormans als niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders, alsook het mandaat vernieuwd van Marleen Willekens als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder.

De nieuwe raad van bestuur van Aedifica bestaat voortaan uit tien leden, die hun expertise van bij Aedifica en Cofinimmo meebrengen naar de nieuwe, gecombineerde entiteit. De heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, is de enige overblijvende uitvoerend bestuurder. De heer Serge Wibaut blijft voorzitter van de raad van bestuur in afwachting van de uitvoering van de juridische fusie, waarna hij zal worden vervangen door de heer Jean Hilgers.

Alle informatie over de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur, inclusief de CV's van de bestuurders, is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

Naam		Audit- en risicocomité	Benoemings- en bezoldigingscomité
Serge Wibaut	Voorzitter van de raad	Lid	Lid
Jean Hilgers	Vicevoorzitter van de raad	Lid	Voorzitter
Stefaan Gielens	Uitvoerend bestuurder		
Ann Caluwaerts			Lid
Nathalie Charles		Lid	
Elisabeth May-Roberti			Lid
Rikke Lykke			
Kari Pitkin			
Mirjam van Velthuisen-Lormans			
Marleen Willekens		Voorzitter	

²⁴ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

7.2. Wijzigingen binnen het uitvoerend comité

In kader van de succesvolle afronding van het ruilbod op Cofinimmo zal de samenstelling van Aedifica's uitvoerend comité worden gereorganiseerd om de combinatie met Cofinimmo en zijn strategische prioriteiten te weerspiegelen. Na de juridische fusie, waarbij Aedifica Cofinimmo zal overnemen, zal Aedifica's uitvoerend comité bestaan uit de volgende leden:

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)
Yeliz Bicici	Chief Operating Officer (COO)
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Legal Officer (CLO)
Roel Dumont	Chief Human Resources Officer (CHRO)

De raad van bestuur wenst het nieuwe uitvoerend comité veel succes bij de uitoefening van zijn functie. Aangezien dit betekent dat de functie van de heer Raoul Thomassen binnen Aedifica's uitvoerend comité ten einde loopt, wil de raad van bestuur hem oprecht en hartelijk bedanken voor zijn toewijding, inzet en waardevolle bijdrage aan Aedifica's ontwikkeling en succes gedurende de afgelopen jaren. De raad wenst hem alle succes met zijn toekomstige uitdagingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. De Groep heeft een vastgoedportefeuille opgebouwd met een totale waarde van ca. 12,4 miljard € in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland, Spanje, Frankrijk en Italië.

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

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. Haar marktkapitalisatie bedroeg op 18 mei 2026 ca. 5,7 miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie



Ingrid Daerden
Chief Financial Officer

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



Delphine Noirhomme
Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

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

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

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

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

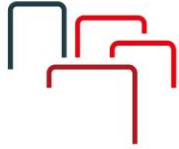


Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

4.2 Jaar-op-jaar vergelijking

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/03/2025
I. Huurinkomsten	113.437	92.977
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-64	-139
Nettohuurresultaat	113.373	92.838
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	6	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.625	2.833
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-17	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.636	-2.802
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	139	22
Vastgoedresultaat	113.490	92.891
IX. Technische kosten	-1.034	-603
X. Commerciële kosten	-294	-40
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-158	-11
XII. Beheerkosten vastgoed	-4.005	-1.764
XIII. Andere vastgoedkosten	-814	-345
Vastgoedkosten	-6.305	-2.763
Operationeel vastgoedresultaat	107.185	90.128
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-10.733	-10.222
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-62	-77
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	96.390	79.829
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	323	-12.083
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.716	9.914
XIX. Ander portefeuilleresultaat	314.430	0
Operationeel resultaat	440.859	77.660
XX. Financiële opbrengsten	972	265
XXI. Netto-interestkosten	-14.280	-12.697
XXII. Andere financiële kosten	-2.158	-1.501
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	22.000	-781
Financieel resultaat	6.534	-14.714
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-299	-388
Resultaat voor belastingen	447.094	62.558
XXV. Vennootschapsbelasting	-9.135	567
XXVI. Exit taks	0	-161
Belastingen	-9.135	406
Nettoresultaat	437.959	62.964
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	5.627	163
Aandeelhouders van de groep	432.332	62.801
Gewoon resultaat per aandeel (€)	7.67	1,32
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	7.67	1,32



PERSBERICHT

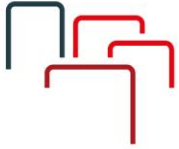
Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

4.2 Reconciliatie van de gecombineerde entiteit

Situatie op 31 maart 2026 (x 1.000 €)		Aedifica (zelfstandig)	Cofinimmo (zelfstandig)	Badwill ²⁵	Afschaffing van ICO's en minderheids belangen	Gecombineerde entiteit
I.	Huurinkomsten	92.129	21.335	-	-28	113.437
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-60	-3	-	-	-63
Nettohuurre resultaat		92.070	21.332		-28	113.373
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	6	-	-	6
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.872	1.759	-	-6	4.625
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-17	-	-	-17
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.877	-1.759	-	-	-4.636
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	182	-44	-	-	138
Vastgoedresultaat		92.247	21.277		-34	113.490
IX.	Technische kosten	-765	-269	-	-	-1.034
X.	Commerciële kosten	-31	-263	-	-	-294
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-12	-147	-	-	-158
XII.	Beheerkosten vastgoed	-2.242	-1.763	-	-	-4.005
XIII.	Andere vastgoedkosten	-729	-86	-	-	-815
Vastgoedkosten		-3.778	-2.528			-6.306
Operationeel vastgoedresultaat		88.469	18.749		-34	107.185
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-9.976	-789	-	32	-10.733
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-62	-	-	-	-62
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		78.431	17.960		-1	96.390
XVI.	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	323	-	-	323
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	-	-	-	-	-
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29.891	-175	-	-	29.716
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	-	-	314.430	-	314.430
Operationeel resultaat		108.322	18.108	314.430	-1	440.859
XX.	Financiële opbrengsten	372	600	-	-	972
XXI.	Netto-interestkosten	-12.356	-1.926	-	1	-14.280
XXII.	Andere financiële kosten	-1.654	-504	-	-	-2.158
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.855	10.145	-	-	22.000
Financieel resultaat		-1.782	8.316		1	6.534
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-300	-	-	-	-300
Resultaat voor belastingen		106.240	26.423	314.430		447.094
XXV.	Vennootschapsbelasting	-8.522	-613	-	-	-9.135
XXVI.	Exit taks	-	-	-	-	0
Belastingen		-8.522	-613			-9.135
Nettoresultaat		97.718	25.811	314.430		437.959
Toerekenbaar aan:						
	Minderheidsbelangen	348	437	-342	5.184	5.627
Aandeelhouders van de groep		97.370	25.373	314.773	-5.184	432.332
Gewoon resultaat per aandeel (€)						
		-	-	-	-	7.67
Verwaterd resultaat per aandeel (€)						
		-	-	-	-	7.67

²⁵ Inclusief PPA-afschrijving.

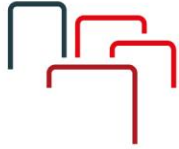


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
I. Vaste activa		
A. Goodwill	59.748	59.748
B. Immateriële vaste activa	1.899	589
C. Vastgoedbeleggingen	12.394.127	6.215.599
D. Andere materiële vaste activa	6.412	3.461
E. Financiële vaste activa	122.120	40.912
F. Vorderingen financiële leasing	180.867	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	9.140	883
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	40.475	22.049
Totaal vaste activa	12.814.788	6.343.241
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	18.612	69.622
B. Financiële vlottende activa	964	0
C. Vorderingen financiële leasing	4.925	0
D. Handelsvorderingen	62.340	17.469
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26.112	9.074
F. Kas en kasequivalenten	44.999	21.952
G. Overlopende rekeningen	45.065	15.765
Totaal vlottende activa	203.017	133.882
TOTAAL ACTIVA	13.017.805	6.477.123



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/03/2026	31/12/2025
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		
A. Kapitaal	2.122.296	1.203.638
B. Uitgiftepremies	3.364.594	1.719.001
C. Reserves	740.758	496.627
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	385.854	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	1.626	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	98.767	44.949
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	82	82
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-5.794	-4.730
h. Reserve voor eigen aandelen	-409	-49
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-130.882	-84.884
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	385.886	135.817
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.991	5.992
D. Nettoresultaat van het boekjaar	432.332	244.434
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	6.659.980	3.663.700
II. Minderheidsbelangen	837.601	5.605
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	7.497.581	3.669.305
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	27.434	0
B. Langlopende financiële schulden	3.279.276	1.933.720
a. Kredietinstellingen	1.509.674	1.142.383
c. Andere	1.769.602	791.337
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	133.748	95.577
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.924	6.963
b. Andere	128.824	88.614
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	232.170	159.603
Totaal langlopende verplichtingen	3.672.628	2.188.900
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	1.609.869	551.287
a. Kredietinstellingen	308.885	67.287
c. Andere	1.300.984	484.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.601	3.191
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	191.583	47.434
a. Exit taks	82	82
b. Andere	191.501	47.352
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	42.543	17.006
Totaal kortlopende verplichtingen	1.847.596	618.918
TOTAAL VERPLICHTINGEN	5.520.224	2.807.818
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	13.017.805	6.477.123



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

3. Overzicht van het investeringsprogramma

Investeringsprogramma (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/03/2026	Nog uit te voeren
Lopende projecten				
Oplevering 2026		263	187	75
BE		21	19	2
Belsele	Orelia	2	0	2
Genappe	Clariane	19	19	0
DE		49	38	11
North Rhine-Westphalia	Compassio	44	34	10
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	1
UK		25	14	11
The Mount	Hamberley Care Homes	16	10	5
Ashurst Park	Bondcare	6	1	5
St. Joseph's	Emera	3	3	1
FI		86	48	38
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	63	33	29
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	13	9	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	9	5	5
IE		27	13	13
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	13	13
ES		55	55	0
Alicante	Vivalto	14	14	0
Castellón de la Plana	Vivalto	14	14	0
Murcia ²	Emera	14	14	0
Valladolid ²	Grupo Norte	14	14	0
Oplevering 2027		189	61	128
DE		29	10	19
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	29	10	19
UK		7	1	6
Lavender Villa	Emera	7	1	6
FI		21	1	20
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	18	0	18
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	3	1	2
IE		59	5	54
Crumlin	Bartra Healthcare	35	2	32
Kilcoole	Muskerry	25	3	22
ES		73	44	30
Córdoba	Amavir	17	11	5
Ourense	Domus Vi	13	10	4
Oviedo	Amavir	14	11	4
Santa Cruz de Tenerife	Domus Vi	14	12	2
Seville	Reifs	15	0	15
Oplevering 2028		43	15	28
DE		22	1	21
Stadtlohn ³	Specht Gruppe	22	1	21
ES		21	14	8
Palma de Mallorca	Emera	21	14	8
Oplevering 2030		17	0	17
BE		17	0	17
Coham	Clariane	17	0	17
Forward purchases & acquisities onderworpen aan opschortende voorwaarden		27	0	27
Oplevering 2026		13	0	13
NL		13	0	13
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
Oplevering 2027		14	0	14
UK		14	0	14
Homefield	Emera	14	0	14
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 31/03/2026		539	264	275

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 31 maart 2026 (0,87278 EUR/GBP).

² Dit project werd reeds na 31 maart 2026 voltooid (zie sectie 2.2).

³ Hoewel ze nog in aanbouw zijn, genereren ontwikkelingsprojecten vaak al beperkte huurinkomsten, met name voor de percelen die al zijn aangekocht. Hun waarde wordt daarom niet meer vermeld in de bovenstaande tabel. Dit verklaart waarom de geraamde investeringswaarden afwijken van de eerdergenoemde waarden.



4. Detail van de berekening van de alternatieve prestatimaatstaven

(Alternative Performance Measures – APM's)

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

4.1 Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	11.980.909	6.022.722
+ Activa bestemd voor verkoop	18.612	69.622
+ Gebruiksrechten van gronden	78.868	78.920
Vastgoedbeleggingen in exploitatie met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	12.078.389	6.182.870
+ Ontwikkelingsprojecten	334.350	113.957
Vastgoedbeleggingen met inbegrip van de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	12.412.739	6.285.221

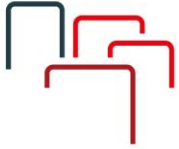
¹ Vanaf het eerste kwartaal van 2026 wordt de grondreserve opgenomen onder 'ontwikkelingsprojecten'.

4.2 Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2026 - 31/03/2026	01/01/2025 - 31/03/2025
Huurinkomsten	179.842	179.629
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-5.153	-7.647
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	174.689	171.981

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



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

4.3 Gemiddelde kost van de schulden*

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

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	3.093.579	2.459.590
XXI. Netto-interestkosten	-14.280	-50.236
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	0
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	424	1.593
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-56.194	-48.643
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,8%	2,0%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-1.575	-3.902
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-62.581	-52.545
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	2,0%	2,1%

4.4 Rentedeckingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)

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

(x 1.000 €)	01/04/2025 - 31/03/2026	01/01/2025 - 31/12/2025
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	609.309	312.073
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-82.915	-50.236
Rentedeckingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	7,3	6,2

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



19 mei 2026 – na sluiting van de markten

4.5 Nettoschuld/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/03/2026	31/12/2025
Langlopende en kortlopende financiële schulden	4.889.145	2.485.007
- Kas en kasequivalenten	-44.999	-21.952
Netto schuld (IFRS)	4.844.146	2.463.055
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	609.309	312.073
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	3.932	2.508
EBITDA (IFRS)	613.241	314.581
Netto schuld / EBITDA	7,9	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:

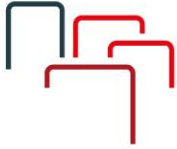
4.6.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2026	31/03/2025
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	432.332	62.801
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-29.716	-9.914
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-323	12.083
(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 PPA en badwill	-314.430	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-22.000	781
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t. de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	0	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties	6.501	-3.360
(xi) EPRA-correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	198	168
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	1.974	18
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	74.536	62.577
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	56.330.667	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	1,32	1,32
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	1,32	1,32



4.6.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

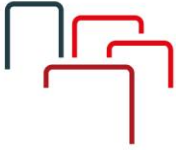
Situatie op 31 maart 2026	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	6.659.980	6.659.980	6.659.980
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	79,79	79,79	79,79
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	6.659.980	6.659.980	6.659.980
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de ontwikkelingsprojecten in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-1.769	-1.769	-1.769
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	6.658.211	6.658.211	6.658.211
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	223.020	223.020	-
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-113.491	-113.491	-
(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	-	-1.899	-
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet	-	-	203.974
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-	-	-
(xi) Real estate transfer tax	651.936	-	-
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	7.436.463	6.706.093	6.802.438
Aantal aandelen in omloop	83.470.544	83.470.544	83.470.544
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	89,09	80,34	81,50
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	6.776.389	55%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

Situatie op 31 december 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.663.700	3.663.700	3.663.700
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	77,05	77,05	77,05
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.663.700	3.663.700	3.663.700
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de ontwikkelingsprojecten in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.663.700	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%



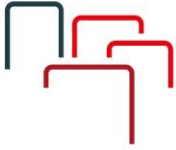
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

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

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	31/03/2026												
	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributienetten	Totaal
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal			
x 1.000 €													
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	2.831.898	2.148.541	1.192.370	1.344.292	1.469.380	567.330	486.040	660.370	216.270	10.916.491	922.469	476.299	12.315.259
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint- ventures)	-	-	-	15.262	-	-	-	3.350	-	18.612	-	-	18.612
Min: Ontwikkelingsprojecten	-36.784	-60.641	-	-21.099	-58.550	-18.610	-87.710	-	-	-283.394	-44.460	-6.496	-334.350
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.795.114	2.087.900	1.192.370	1.338.455	1.410.830	548.720	398.330	663.720	216.270	10.651.709	878.009	469.803	11.999.521
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	70.047	146.121	125.720	90.628	31.341	55.275	10.220	46.882	4.325	580.559	21.950	49.427	651.936
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.865.161	2.234.021	1.318.090	1.429.083	1.442.171	603.995	408.550	710.602	220.595	11.232.268	899.959	519.230	12.651.457
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	168.191	117.974	75.593	86.370	84.100	30.218	20.832	43.518	12.503	639.299	55.170	34.873	729.341
Vastgoedkosten ¹	-1.611	-5.736	-3.501	-2.854	-209	-574	-378	-415	-283	-15.561	-1.017	-600	-17.178
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	166.079	112.237	72.092	83.516	83.890	29.644	20.454	43.104	12.220	623.738	54.153	34.273	712.164
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-501	150	248	-	227	900	1.162	-	-	2.185	-	-	2.285
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	166.079	112.387	72.340	83.516	84.117	30.544	21.616	43.104	12.220	625.923	54.153	34.273	714.349
EPRA NIY (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	5,8%	5,8%	4,9%	5,0%	6,1%	5,5%	5,6%	6,0%	6,6%	5,6%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,8%	5,0%	5,5%	5,8%	5,8%	5,1%	5,3%	6,1%	5,5%	5,6%	6,0%	6,6%	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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

EPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	31/12/2025											Kantoren	Distributienetten	Totaal
	Zorgvastgoed										Totaal			
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal				
<i>x 1.000 €</i>														
Vastgoedbeleggingen – in volledige 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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

4.6.4. EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2026						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Zorgvastgoed	107.776	103.046	4.192.105	641.484	1.968	641.693	0,0%
België	23.871	23.457	1.081.335	167.690	-	158.771	0,0%
Duitsland	19.772	18.237	1.029.568	118.124	1.184	120.504	1,0%
Nederland	12.694	11.514	537.773	75.841	252	76.893	0,3%
Verenigd Koninkrijk	21.550	20.838	364.572	86.370	-	92.453	0,0%
Finland	18.310	17.949	396.832	84.326	252	81.940	0,3%
Ierland	6.475	6.330	163.132	31.118	-	30.258	0,0%
Spanje	1.683	1.535	234.125	21.994	-	24.150	0,0%
Frankrijk	2.659	2.544	308.894	43.518	280	44.221	0,6%
Italië	762	642	75.873	12.503	-	12.503	0,0%
Kantoren	2.963	2.695	255.259	55.170	3.811	53.870	7,1%
Distributienetten	2.100	1.890	285.311	34.873	75	29.992	0,3%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	112.839	107.631	4.732.675	731.526	5.855	725.555	0,8%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht in 2026	-	-					
Gebouwen bestemd voor verkoop	292	292					
Grondreserve	242	229					
Andere aanpassingen ⁴	-	-968					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	113.373	107.187					

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

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

³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 maart 2026 waren getekend.

⁴ De 'Andere aanpassingen' zijn overheadkosten van Cofinimmo die zijn toegewezen aan de operationele nettohuuropbrengsten in de resultatenrekening.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

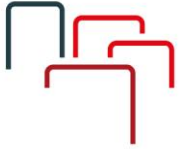
19 mei 2026 – na sluiting van de markten

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Verhuurbare oppervlaktes (in m ²)	31/03/2025 Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Zorgvastgoed	90.465	87.829	2.188.090	355.068	341	354.740	0,1%
België	18.093	17.940	505.484	72.586	-	70.089	0,0%
Duitsland	15.656	15.043	557.911	63.885	-	64.203	0,0%
Nederland	10.248	9.507	347.700	41.496	75	41.730	0,2%
Verenigd Koninkrijk	23.813	23.221	335.228	82.357	-	86.598	0,0%
Finland	16.704	16.330	308.921	70.674	266	68.609	0,4%
Ierland	5.920	5.822	117.368	23.946	-	23.387	0,0%
Spanje	31	4	15.478	124	-	124	0,0%
Frankrijk	-	-	-	-	-	-	-
Italië	-	-	-	-	-	-	-
Kantoren	-	-	-	-	-	-	-
Distributienetten	-	-	-	-	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	90.465	87.829	2.188.090	355.068	341	354.740	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht in 2025	1.235	1.161					
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.123	1.123					
Grondreserve	15	15					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	92.838	90.128					

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

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

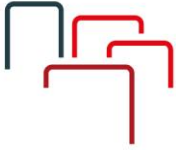
³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 maart 2025 waren getekend.



4.6.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2026	31/03/2025
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-17.047	-13.148
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-64	-139
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	6	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-11	31
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	139	22
<i>Nettoherdecoratiekosten</i>	-17	
<i>Technische kosten</i>	-1.034	-603
<i>Commerciële kosten</i>	-294	-40
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-158	-11
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-4.005	-1.764
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-814	-345
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-10.733	-10.222
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-62	-77
EPRA Costs* (including direct vacancy costs)* (A)	-17.047	-13.148
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	158	11
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs)* (B)	-16.889	-13.137
Brutohuurinkomsten (C)	113.437	92.977
EPRA Cost Ratio* (met inbegrip van rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	15,0%	14,1%
EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	14,9%	14,1%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (met inbegrip van aandeel van de joint-ventures)	669	176

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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

4.6.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed										Kantoren	Distributienetten	Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep	
		31/03/2026 (3 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT					Totaal
<i>x 1.000 €</i>																
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen																
(1) Acquisities ¹	6.069.647	1.571.841	935.540	490.310	67.783	174.200	100.660	449.290	663.720	216.270	4.669.614	922.470	477.563	-	6.069.647	
(2) Ontwikkeling	26.463	7	3.217	149	2.851	13.393	6.788	58	-	-	26.463	0	0	-	26.463	
(3) Vastgoed in exploitatie	2.422	144	-1.059	257	2.730	350	-	-	-	-	2.422	0	-	-	2.422	
Incrementele verhuurbare ruimte	2.530	-	-	30	2.447	53	-	-	-	-	2.530	-	-	-	2.530	
Niet incrementele verhuurbare ruimte	-108	144	-1.059	227	283	297	-	-	-	-	-108	0	-	-	-108	
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(4) Geactiveerde interestlasten	819	-	145	1	146	281	246	-	-	-	819	0	0	-	819	
Totaal capex	6.099.351	1.571.992	937.843	490.717	73.510	188.224	107.694	449.348	663.720	216.270	4.699.318	922.470	477.563	-	6.099.351	
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-1.263	-	-145	-227	-146	-499	-246	0	0	0	-1.263	0	0	-	-1.263	
Totaal capex in cash	6.098.088	1.571.992	937.698	490.490	73.364	187.725	107.448	449.348	663.720	216.270	4.698.055	922.470	477.563	-	6.098.088	

¹ Met inbegrip van forward purchases.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed											Kantoren	Distributienetten	Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep	
		31/03/2025 (3 maanden)															31/03/2025 (3 maanden)
		BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	FR	IT	Totaal						
x 1.000 €																	
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen																	
(1) Acquisities ¹	88,295	441	21,321	12,620	-	42,338	4.074	7.501	-	-	88.295	7,501	7,501	-	88,295		
(2) Ontwikkeling	88,314	523	6,943	259	17,328	48,557	12.908	1.796	-	-	88.314	1,796	1,796	-	88,314		
(3) Vastgoed in exploitatie	9,306	157	2,169	523	5,213	1,796	-417	-	-	-	9.306	-	-	-	9,305		
Incrementele verhuurbare ruimte	5,837	-	-	358	5,088	391	-	-	-	-	5.837	-	-	-	5,837		
Niet incrementele verhuurbare ruimte	3,469	157	2,169	165	125	1,405	-417 ²	-	-	-	3.469	-	-	-	3,468		
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(4) Geactiveerde interestlasten	1,929	-	326	1	302	502	793	5	-	-	1.929	5	5	-	1,929		
Totaal capex	187,844	1,121	30,759	13,403	22,843	93,193	17.358	9.302	-	-	187.844	9,302	9,302	-	187,844		
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-2,431	-91	-326	-166	-302	-1,302	-376	-5	-	-	-2.431	-5	-5	-	-2,432		
Totaal capex in cash	185,413	1,030	30,433	13,237	22,541	91,891	16.982	9.297	-	-	185.413	9,297	9,297	-	185,413		

¹ Met inbegrip van forward purchases.

² Negatieve investeringskosten voor Ierland als gevolg van het terugdraaien van provisies uit het voorgaande jaar.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 mei 2026 – na sluiting van de markten

4.6.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2026				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	2.024.462	-	6.275	153.700	1.877.037
Thesauriebewijzen	1.230.984	-	-	153.437	1.077.547
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	1.633.699	-	-	214.177	1.419.522
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	103.131	-	-	17.380	85.751
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	44.999	-	5.339	5.167	45.171
Nettoschuld (A)	4.947.277	-	936	533.527	4.414.686
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	11.980.909	-	11.121	1.234.910	10.757.120
Activa bestemd voor verkoop	18.612	-	11.514	684	29.442
Ontwikkelingsprojecten	334.350	-	-	46.645	287.705
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	414	60	354
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	12.333.871	-	23.049	1.282.299	11.074.621
LTV (A/B)	40,11%				39,86%

EPRA LTV*	31/12/2025				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
<i>x 1.000 €</i>					
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	102.351	-	-	490	101.861
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%